ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

DILIGENCIA: el presente documento fue aprobado **INICIALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento de fecha de 2.023.

La Secretaria: _____

Modificación nº10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A.

APROBACIÓN INICIAL

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO N°1 INTRODUCCIÓN

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Promotor
1.1.2. Redactor
1.1.3. Objeto de la modificación
1.1.4. Marco Legal
1.1.4.1 Normativa Autonómica
1.1.4.2 Justificación del cumplimiento del RUCYL
1.1.4.3 Normativa Municipal
1.1.5. Antecedentes
1.1.6. Fines y objetivos
1.1.7. Efectos de la aprobación

DOCUMENTO N°2 MODIFICACIÓN N°10 DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA

2.1. MEMORIA VINCULANTE

2.1.1. Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
2.1.2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto
2.1.3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente.
2.1.3.1. Análisis de los posibles efectos afecciones o riegos
2.1.3.2. Otras afecciones: Aplicación de la orden FYM/238/2016
2.1.3.2.1. Informes preceptivos
2.1.3.2.2. Informes no preceptivos
2.1.3.3. Cumplimiento de la Ley 5/3009 del Ruido de Castilla y León
2.1.3.4. Cumplimento de la normativa sectorial en materia arqueológica

2.2. PÁGINAS Y PLANOS DEL PGOU AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

2.2.1. Páginas del P.G.O.U afectadas por la modificación.
2.2.1.1. Ficha SECTOR 1 SUD El Peñascal Planeamiento Actual (Pág. 26 Modificación n°4 del PGOU)
2.2.1.2. Ficha SECTOR 1 SUD-1A y SUD-1B El Peñascal Planeamiento Modificado
2.2.2. Planos del P.G.O.U. afectados por la modificación
2.2.2.1. Plano PO-4.2 planeamiento actual
2.2.2.2. plano po-4.2 planeamiento modificado

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

DOCUMENTO Nº3 ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUD-1A

3.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SUD-1A Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1.1. Estructura de la propiedad
3.1.2. Determinaciones de la ordenación detallada
3.1.3. Planos de Información
PI.01 SITUACIÓN
PI.02 INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA DEL SECTOR
PI.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PI.04 PLANEAMIENTO VIGENTE
PI.05 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO
PI.06 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO

3.2. MEMORIA VINCULANTE

3.2.1. Conveniencia y Oportunidad
3.2.2. Objetivos y propuestas de ordenación
3.2.3. Ordenación general
3.2.3.1. Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General
3.2.4. Ordenación detallada
3.2.4.1. Evaluación de alternativas
3.2.4.2. Descripción de la propuesta de ordenación
3.2.4.2.1. Estructura general
3.2.4.2.2. Distribución de usos
3.2.4.2.3. Dotaciones públicas: Equipamientos y Espacios Libres
3.2.4.3. Justificación numérica
3.2.4.3.1. Edificabilidad, aprovechamiento medio y número de viviendas
3.2.4.3.2. Dotaciones públicas
3.2.4.3.3. Delimitación de unidades de actuación
3.2.4.4. Conclusiones
3.2.5. Infraestructuras
3.2.5.1. Abastecimiento y agua de riego
3.2.5.2. Saneamiento
3.2.5.3. Canalizaciones eléctricas
3.2.5.4. Alumbrado público
3.2.5.5. Canalizaciones telefónicas y de telecomunicacione3s
3.2.5.6. Red de gas
3.2.6. Cuadros síntesis

3.3. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.3.1. Disposiciones generales
3.3.2. Ordenación detallada. Ordenanzas
3.3.2.1. condiciones específicas según usos. Tabla síntesis.
3.3.2.2. condiciones específicas de la edificación

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.3.2.3. regulación de las tipologías edificatorias
3.3.2.4. cálculo del aprovechamiento medio
3.3.3. Condiciones de urbanización
3.3.3.1. Proyectos de urbanización
3.3.3.2. red viaria
3.3.3.3. espacios libres
3.3.3.4. servicios urbanos
3.3.4. Desarrollo y gestión
3.3.5. FICHAS DE ORDENACIÓN

3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.01 ORDENACIÓN GENERAL
PO.02 PROPUESTA NO VINCULANTE
PO.03 ALINEANCIONES Y RASANTES.SECCIONES VIARIAS
PO.04 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA
PO.05 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA DE RIEGO
PO.06 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO RESIDUALES
PO.07 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO PLUVIALES
PO.08 INFRAESTRUCTURAS: RED ELÉCTRICA
PO.09 INFRAESTRUCTURAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
PO.10 INFRAESTRUCTURAS: RED DE TELECOMUNICACIONES
PO.11 INFRAESTRUCTURAS: RED DE TELEFONÍA

3.5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.5.1. Objetivo del estudio financiero
3.5.2. Resumen de presupuesto de las obras de urbanización
3.5.3. Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento
3.5.4. Cargas-Convenios
3.5.5. Resumen de gastos totales
3.5.6. Resumen de repercusiones de urbanización

3.6. ESTUDIO DE MOVILIDAD

3.7. TRAMITACIÓN

3.7.1. Tramitación
3.7.2. Trámite Ambiental

DOCUMENTO N°4 ANEXO

ANEXO 1 CONSULTA INDEMNIZACIÓN POR ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Modificación n°10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO N°1. INTRODUCCIÓN

APROBACIÓN INICIAL

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

DOCUMENTO Nº 1 INTRODUCCIÓN

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. PROMOTOR

La presente **modificación nº10 del P.G.O.U. de Aldeatejada y ordenación detallada del sector SUD-1A** es de iniciativa privada, se ajusta a lo dispuesto en los arts. 46 «Planes parciales», 50.1 «Elaboración por los particulares», 58 «Modificaciones», de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y concordantes del Reglamento que la desarrolla, y está promovida por PROSABIL 2.005 S.L. con CIF B37429040

1.1.2. REDACTOR

El autor del presente documento es D. Álvaro Sánchez de Miguel, con DNI 7.971.206-G y domicilio profesional en c/ Vázquez Coronado 15, 4ºA de Salamanca, arquitecto colegiado nº3744 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

1.1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento con el objetivo de hacer viable el desarrollo urbanístico del Sector SUD-1A de Aldeatejada, ya que existe un plan parcial aprobado definitivamente para todo el sector, si bien, no se ha podido ejecutar dicho instrumento debido a la falta de voluntad de los propietarios de las parcelas con viviendas situadas en la zona norte, al otro lado del camino denominado Diseminado Peñascal; por lo tanto, se plantea el presente documento con dos objetivos:

-El primero de ellos es modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (artículo 169 del RUCyL), dividiendo el sector inicial SUD-1 en dos sectores denominados SUD-1A y SUD-1B, facilitando con ello la gestión posterior de manera independiente, y posibilitando la ejecución del Planeamiento General.

- El segundo, y derivado del primero, será establecer la ordenación detallada del nuevo sector SUD-1A para su posterior urbanización, al amparo del artículo 101.1 del RUCyL

1.1.4. MARCO LEGAL

La normativa urbanística, tanto a nivel autonómico como municipal, aplicable a la presente modificación de planeamiento, es la que se indica a continuación:

1.1.4.1 NORMATIVA AUTONÓMICA

Legislación Urbanística:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

1.1.4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RUCYL

En la presente modificación se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 169 «Modificaciones» del RUCyL, en cuanto a que contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad. Igualmente contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y los cambios que se introducen, incluyendo el documento denominado Memoria Vinculante.
La modificación propuesta no supone una modificación de los espacios libres ni de los equipamientos, por lo que no es de aplicación el artículo 172 «Modificaciones de espacios libres y equipamientos» del RUCyL.
Tampoco aumenta el volumen edificable con destino a usos privados en las condiciones que establece el artículo 173 «Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población» del RUCyL.
En la presente modificación se incluyen los planos y documentos que se modifican para que sean sustituidos en el PGOU vigente.

De acuerdo con el art.57 del texto vigente de la Ley 5/1999 de 8 de abril (en adelante LUCyL):

> *"Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50% respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años"*

Para la presente modificación, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado 1.1.3 de este documento, que más detalladamente se justificará en la memoria vinculante del mismo.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que:

"Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos".

Por lo tanto, nos encontramos en esta situación, ya que la modificación n°10 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de un aspecto concreto del PGOU de Aldeatejada.

En el caso del establecimiento de la ordenación detallada del nuevo sector SUD-1A, esta se puede derivar a un futuro plan parcial, sin embargo, se ha decidido incluirla de manera directa en el presente documento al amparo del artículo del art.101.1 del RUCyL.

1.1.4.3 NORMATIVA MUNICIPAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA (REVISIÓN).
Aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007.
Publicación BOCYL el día 4 de octubre de 2007.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°4 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Aprobada definitivamente el 1 de diciembre de 2016.
Publicación BOCYL el día 27 de enero de 2017.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-1
Aprobado definitivamente el 28 de junio de 2013.
Publicación BOCYL el día 19 de febrero de 2014.

1.1.5. ANTECEDENTES

El municipio de Aldeatejada está situado en el centro de la provincia de Salamanca, al sur de la capital de la misma, colindando con ésta.
La cercanía existente entre el término municipal de Aldeatejada y la capital de la provincia, Salamanca, las condiciones de comunicación entre ellos, de forma directa con la zona sur de la ciudad a través de la carretera Autonómica SA-512 y con el resto por medio de la variante, de reciente construcción, de la red nacional de autovías y autopistas, con la existencia de un enlace con la mencionada carretera SA-512, la carencia de graves problemas de infraestructuras y la disponibilidad y coste de los terrenos, así como, las características del mercado han venido propiciando el crecimiento de la demanda de suelo edificable en este municipio; estas circunstancias llevaron a la sociedad mercantil "PROSABIL 2.005, S.L." a promover la ejecución del planeamiento del Sector SUD-1, del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

El Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada aprobado con fecha 4/10/2007 clasifica como suelo urbanizable el denominado Sector SUD-1. Posteriormente se aprueba en el Ayuntamiento La Modificación Puntual n°4, que adapta la ficha del Sector SUD-1 "El Peñascal" al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con el fin de desarrollar urbanísticamente el Sector SUD-1, calificado por el Plan General como suelo urbanizable, se elaboró el Plan Parcial del Sector SUD-1, "El Peñascal", aprobado con fecha 19/02/2014. Posteriormente con fecha 14/05/2019 se aprueba la modificación puntual n°1 del Plan Parcial SUD-1, afectando esta modificación a la programación planteada en el estudio económico de dicho plan, modificando así los plazos para el desarrollo urbanístico del mismo.

Con estos antecedentes, se ha intentado iniciar el desarrollo del citado plan parcial, si bien, la gestión de todo el sector se ha encontrado continuamente con trabas por parte de los propietarios situados en la zona norte del mismo, claramente separados por el camino Diseminado Peñascal.

SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE

El Sector SUD-1 está situado en el norte del término municipal de Aldeatejada, colindante con el municipio de Salamanca y con la carretera de Salamanca a Vecinos, SA-512; igualmente, el Sector SUD-1 está ubicado en las inmediaciones del enlace de la variante de Salamanca de la red de autovías y autopistas del Estado con la carretera autonómica SA-512, en el ramal sur de dicho enlace, y a escasos metros de los viales de acceso a la variante considerada. En su extremo oeste, linda con el "Camino de Vistahermosa", llamado a ser, en un futuro, una importante vía de comunicación en el entramado urbano e interurbano de Aldeatejada.

Los límites del Sector SUD-1, son:
- Norte: en su parte oriental, por el límite real, adoptado por Aldeatejada, de los términos municipales de Aldeatejada y Salamanca, y en su parte occidental por el límite vallado de las parcelas existentes con actuaciones edificatorias, colindantes con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-7, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

- Sur: definido por el denominado Sector Ur2-R., "Las Fuentes", en las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento; actualmente está completamente urbanizado y asumido en el Plan General de Ordenación Urbana como SUA-1.
- Este: el definido por una línea paralela a la carretera autonómica SA-512, con las mismas condiciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana, es decir, delimitando, a su vez, la zona de dominio público.
- Oeste: está conformado por el denominado "Camino de Vistahermosa".

La delimitación gráfica del sector figura en el plano PI.-2 "Plano de delimitación del Sector" del presente Documento.
La superficie total del Sector SUD-1, es de 11,7060 Has., correspondiendo a fincas de titularidad privada 11'5371 Has., es decir, con derecho a aprovechamiento; el resto hasta completar la superficie total del Sector es la aportada por el "Camino de Vistahermosa", de uso y dominio público, del cual no se tiene constancia de su adquisición onerosa, por consiguiente, sin derecho a aprovechamiento.

TOPOGRAFÍA

Topográficamente el terreno considerado presenta un aspecto ligeramente ondulado, aproximándose a un sector de superficie cónica con una inclinación predominante hacia el oriente, con pendientes crecientes de oeste a este, con una suave depresión en la zona central de su límite norte y sin irregularidades significativas.
Las cotas topográficas absolutas oscilan entre la 815 y la 792.

Los puntos más altos se sitúan en el límite oeste, descendiendo hacia el este y hacia el sur, emplazándose los puntos más bajos en el borde este del Sector y situándose la mayor parte de su superficie entre las cotas 806 y 812, tal y cómo se aprecia en el Plano Hipsométrico del Sector. "Plano PI.-1.3.".

La clinometría presenta en la totalidad de su extensión un aspecto suave, con excepción del límite sur y la zona central de su linde norte, en los que el terreno adquiere una configuración ligeramente más abrupta, con pendientes medias situadas en el entorno del 10%; la mayor parte del resto de la superficie del sector ofrece pendientes inferiores al 5 %. En las bandas colindantes con los precitados límites norte y sur se emplazan, con un 5% de inclinación, zonas de anchura media respectiva setenta y cincuenta metros; en el resto del ámbito considerado las pendientes existentes se sitúan por debajo del último valor considerado, representando esta área del orden del sesenta por ciento de la extensión total del sector. Las zonas de pendientes más fuertes se ubican en puntos marginales de la superficie delimitada por el sector.

La configuración morfológica del terreno da lugar a una imagen constituida por una superficie inclinada sin irregularidades relevantes, de características idóneas para su desarrollo urbanístico, al permitir la configuración de pendientes suaves de viales y escalonamiento adecuado de las parcelas y viviendas.

GEOLOGÍA Y SUELO.

Geológicamente, el sector se encuentra situado sobre el complejo esquisto-grauvaquico situado al sur del río Tormes, en la denominada fractura de Aldeatejada, sobre una base de pizarras del Cámbrico inferior muy plegadas y fragmentadas con frecuentes incrustaciones cuarcíticas. En el extremo este se encuentran zonas terciarias de sedimentación y formación de terrazas fluviales.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Desde un punto de vista edafológico sus suelos son pobres de escaso valor agrícola, muy poco fértiles; las parcelas existentes que presentan arbolado o plantaciones herbáceas decorativas, las han obtenido sobre suelos de aportación, exteriores al sector. El sobrenombre dado al paraje de ubicación del Sector SUD-1, "El Peñascal", es especialmente relevante y representativo de sus escasas cualidades agro-productivas.

HIDROGRAFÍA.

En el ámbito delimitado por el sector SUD-1 no existe curso fluvial alguno ni tan siquiera una vaguada conformada como tal; las intersecciones de la superficie pseudocónica que, geomorfológicamente conforma el terreno con los terrenos colindantes, se producen fuera del sector; en la zona sur, dentro del Sector SUA-1, denominado "Las Fuentes", da origen a un pequeño arroyo que ha sido parcialmente entubado, y en la zona norte se produce una continuidad ondulatoria de las superficies que, simplemente, manifiestan un suave cambio de curvatura de las líneas de nivel representativas del terreno.

VEGETACIÓN.

No existe vegetación autóctona relevante, como consecuencia de las malas características edafológicas del sector; las plantaciones de árboles y arbustos existentes se encuentran situadas en el interior de las parcelas existentes destinadas a uso residencial recreativo con carácter de segunda vivienda. Habiendo requerido para su desarrollo la aportación de tierras fértiles exteriores al propio sector.

PAISAJE.

En el ámbito del Plan Parcial del Sector SUD-1 no existe elemento alguno relevante que enriquezca, modifique, altere o singularice el paisaje.
La monotonía y escasa notabilidad de su geomorfología no aporta valores diferenciales al entorno que singularicen el espacio considerado respecto del resto de su entorno, el cual, por otra parte, ha sido objeto de importantes modificaciones antrópicas, deteriorando, e incluso anulando en el caso de haberlos ostentado en algún momento, los potenciales valores naturales que hubieran podido ofrecer.

No obstante, es preciso considerar que si existe una riqueza en su percepción paisajística desde el interior del Sector hacia el exterior del mismo, concentrándose, preferentemente en las vistas situadas hacia el noreste de su situación geográfica, haciendo constar, a su vez, que estas últimas han sufrido una seria degradación en los últimos tiempos como consecuencia de la realización de la variante de Salamanca de la red estatal de autovías y autopistas.

1.1.6. FINES Y OBJETIVOS

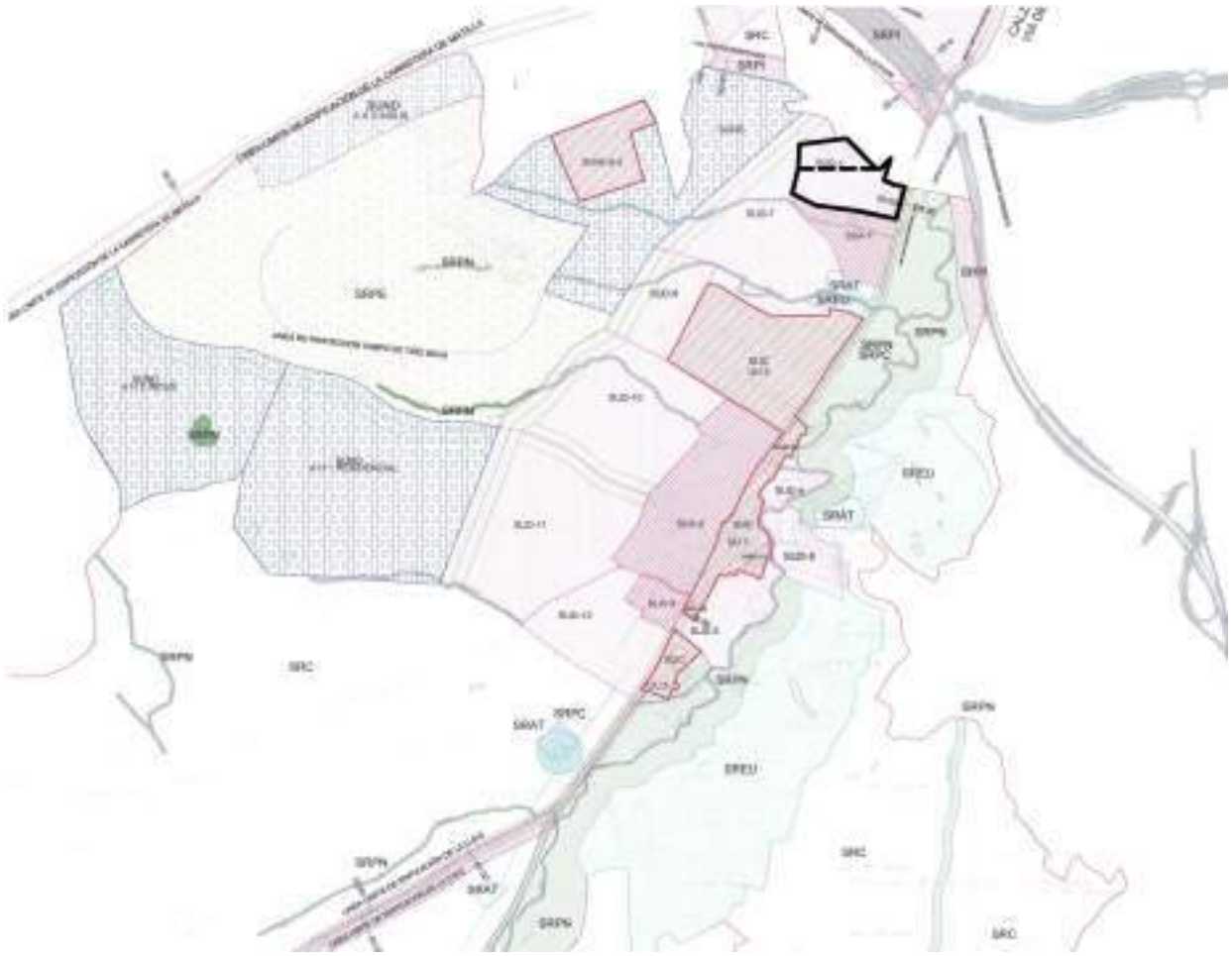
La finalidad concreta del presente documento es la siguiente:

- Por un lado dividir el sector de suelo urbanizable SUD-1 en dos sectores para desarrollaros de forma independiente, adaptando los documentos afectados del PGOU a dicha división. Dicha modificación deriva de la inviabilidad del desarrollo del sector SUD-1, lo cual ha impedido ejecutar el planeamiento en la fase de gestión.

- Y en segundo lugar, será establecer la ordenación detallada del nuevo sector SUD-1A. Esta ordenación, precisará la implantación de los usos residenciales contemplados.

A continuación se incluye un plano general con la ubicación del sector SUD-1:

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



Plano de situación de la zona afectada por la modificación
(Sector SUD-1 delimitado en negro, división propuesta marcada con línea de trazos).
Fuente: Elaboración propia sobre base del plano PO-2G del PGOU de Aldeatejada.

1.1.7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

EJECUTIVIDAD

Una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, será ejecutivo según el artículo 60 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

PUBLICIDAD

La publicidad de la modificación se regirá por el artículo 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del proyecto, el cual regirá a todos los efectos para el otorgamiento de licencias, según se establece en el artículo 62 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

LEGITIMACIÓN EXPROPIATORIA

La aprobación implicará la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Planeamiento, y la necesidad de ocupación de los bienes para su ejecución, según se establece en el art. 63 de la ley de Urbanismo de Castilla y León.

EFECTOS TRIBUTARIOS

La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo, a efectos de toda clase de tributos.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Modificación n°10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO N°2. MODIFICACIÓN N°10 DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA

APROBACIÓN INICIAL

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.1 MEMORIA VINCULANTE

2.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

La Modificación n°10 del PGOU de Aldeatejada pretende favorecer el desarrollo propuesto en el PGOU, y seguir con la dinámica urbanística municipal, en cuanto a los sectores de suelo urbanizable delimitado. El municipio de Aldeatejada limítrofe con Salamanca tiene, en la actualidad, mucha demanda de suelo urbano y vivienda, esto se puede observar viendo la creciente actividad edificatoria en el mismo; se entiende, por tanto, que al dividir el sector SUD-1 en dos sectores, se favorece el desarrollo de los mismos, haciendo más fácil su posterior urbanización, la cual ha sido imposible gestionar con el tamaño actual del sector.

Es por ello que queda justificada la conveniencia de la redacción de la presente modificación.

ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El artículo 169.3.b)1° del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación del planeamiento general. En este sentido procede realizar la siguiente justificación.
El artículo 5.2 de RUCYL señala expresamente que "*la competencia para desarrollar la actividad urbanística corresponde a los municipios*". Por consiguiente, es el Ayuntamiento de Aldeatejada quien tiene que velar por que la actividad urbanística se desarrolle dentro del marco, no solo legal, sino también ajustándose a las necesidades del municipio.
Dentro de esta potestad-obligación que tiene el Ayuntamiento, se ha comprobado que el PGOU establece varios sectores de suelo urbanizable en torno al sector objeto de este documento; estos sectores debido a la demanda del suelo en el municipio y la cercanía a la capital de provincia se han ido desarrollando, tanto los más cercanos al casco urbano de Aldeatejada, como los limítrofes al termino de Salamanca, quedando el sector SUD-1 sin desarrollar aun existiendo demanda de suelo y viviendas, debido a su tamaño y dificultades en su gestión; con el fin de garantizar que el uso del suelo y la actividad urbanística se realice de acuerdo con el interés público, se promueve la presente Modificación.

La determinación que se altera está perfectamente identificada, al detallarse la modificación propuesta en forma de plano comparado con la situación actual del PGOU de Aldeatejada.

A la vista del objeto de la propuesta, queda evidenciado que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de una cuestión conceptual puntual.

La modificación propuesta divide el sector existente en dos, para el posterior desarrollo de uno de ellos; debido a que actualmente ya existe un plan parcial aprobado definitivamente para el SUD-1, el subsector que no se desarrolla podría quedar afectado negativamente por la alteración del planeamiento, motivo por el cual, se ha elevado una consulta al Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, de la Junta de Castilla y León, sobre la existencia o no del derecho a indemnización por alteración del planeamiento. De la respuesta recibida, se concluye que **no hay derecho a indemnización a los propietarios del SUD-1B**; se adjunta en el **Anexo 1** la mencionada consulta y el informe de respuesta a la misma.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.1.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

Se divide el sector de suelo urbanizable SUD-1 en dos sectores; dicha modificación queda reflejada en los planos de estado actual y modificado anexos, así como en las correspondientes fichas de los sectores antes y después de la presente modificación.

2.1.3. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La modificación propuesta es de carácter puntual, al tratarse de una división de un sector ya contemplado en el PGOU en dos sectores, la presente modificación nº10 no afecta al modelo territorial definido en el vigente PGOU de Aldeatejada

2.1.3.1. ANÁLISIS DE LOS POSIBLES EFECTOS AFECCIONES O RIESGOS

En la presente modificación, no se altera ningún parámetro que suponga alguna incidencia en los potenciales riesgos naturales o tecnológicos derivados del actual instrumento de planeamiento urbanístico; por consiguiente, no deberá ser solicitado informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana, modificada por la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León. (BOCyL de 23 diciembre, BOE de 11 enero 2011).

1- USOS DEL SUELO

Sin afección ya que no se modifica el uso de suelo, solo se divide un sector de suelo ya existente, manteniendo los mismos usos.

2- ESTRUCTURA TERRITORIAL

No se modifica la estructura territorial, ya que la presente modificación solo divide un sector ya existente en el vigente PGOU.

3- REDES PÚBLICAS

Sin afecciones a las redes públicas; a continuación se incluye justificación para cada una de ellas.

Abastecimiento

El suministro de agua potable a los nuevos sectores se realizará mediante una conducción desde el denominado depósito de regulación de "El Soto", el cual recibe el agua del depósito de la red de abastecimiento del municipio de Salamanca, denominado "La Pinilla", a través de una conducción de trasvase realizada por el Ayuntamiento de Aldeatejada, en cuya financiación ha colaborado el Sector SUD-1, mediante convenio suscrito entre su propietario mayoritario y el Ayuntamiento.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Saneamiento

Existe un colector general que discurre por la margen izquierda del arroyo del Zurguén; este colector procedente de Miranda de Azán recogerá las aguas residuales de los términos municipales de Miranda de Azán y Aldeatejada, conduciéndolas posteriormente a la red general de Salamanca, y por medio de ella a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.

Este colector está siendo ejecutado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, discurriendo por las proximidades del Sector SUD-1, en cotas muy inferiores al mismo, y a él evacuará la red local de recogida de aguas residuales del Sector considerado.

Las aguas pluviales se drenan mediante una red específica, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores y conduciéndolas al arroyo del Zurguén que, como ya se ha indicado anteriormente, está situado en las cercanías del sector, disponiendo de una diferencia de cotas suficientemente amplia para permitir su incorporación al arroyo considerado. Es preciso hacer constar que el arroyo del Zurguén es el elemento de drenaje natural actual de toda la zona considerada, a través del cual se conducen las aguas superficiales captadas al río Tormes.

Energía

En la zona noreste, fuera del ámbito del Sector, existe una línea aérea de energía de 13.200 voltios, de la cual se suministran en la actualidad las distintas edificaciones existentes en el sector, y de la que en un futuro se derivará la línea de alta tensión que proporcionará energía al centro de transformación del Sector. Desde éste se realizará la distribución en baja tensión para proveer la energía eléctrica demandada por las distintas parcelas.

Infraestructuras

No existe red telefónica en el ámbito del sector. Telefónica de España, S.A., se reserva el derecho de prestar el servicio, bien sea a través de red o bien sea por medio de ondas.

Comunicaciones electrónicas

Sin afección

4- ACTIVIDADES ECONOMICAS

La presente modificación divide un sector de suelo urbanizable en dos más pequeños, lo que permitirá su gestión, favoreciendo en el futuro desarrollo y potenciando la implantación de actividades económicas en la zona.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

5- PAISAJE

No existe vegetación autóctona relevante, como consecuencia de las malas características edafológicas del sector; las plantaciones de árboles y arbustos existentes se encuentran situadas en el interior de las parcelas existentes, destinadas a uso residencial recreativo con carácter de segunda vivienda, habiendo requerido para su desarrollo la aportación de tierras fértiles exteriores al propio sector.

En el ámbito del sector no existe elemento alguno relevante que enriquezca, modifique, altere o singularice el paisaje.

La monotonía y escasa notabilidad de su geomorfología no aporta valores diferenciales al entorno que singularicen el espacio considerado respecto del resto de su entorno, el cual, por otra parte, ha sido objeto de importantes modificaciones antrópicas, deteriorando, e incluso anulando en el caso de haberlos ostentado en algún momento, los potenciales valores naturales que hubieran podido ofrecer.

No obstante, es preciso considerar que sí existe una riqueza en su percepción paisajística desde el interior del sector hacia el exterior del mismo, concentrándose, preferentemente en las vistas situadas hacia el noreste de su situación geográfica, haciendo constar, a su vez, que estas últimas han sufrido una seria degradación en los últimos tiempos como consecuencia de la realización de la variante de Salamanca de la red estatal de autovías y autopistas.

6- RIESGOS NATURALES

Inundación

Según la cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones, del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según R.D 18/2016, de 15 de enero, publicado el 22 de enero de 2016, por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y parte de la española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla disponible en https://sig.mapama.gob.es/snczi/, el municipio de Aldeatejada no está incluido en dicha cartografía.

Sísmicos

Sin afección debido a que la zona se localiza en un área denominada de aceleración básica.

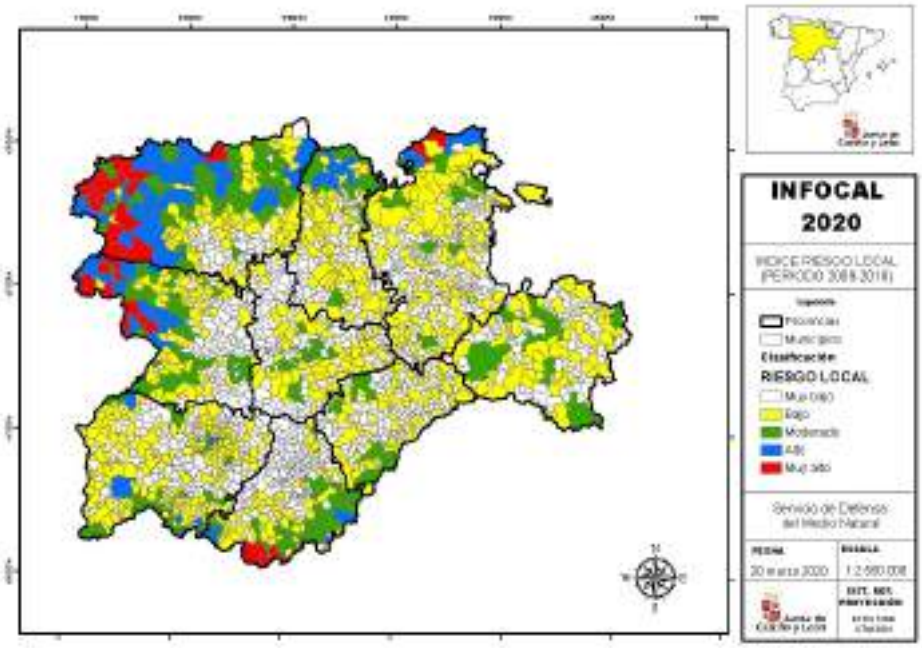
Incendios

Teniendo en cuenta el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), con aprobación en el BOCYL de 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del índice de riesgo es:

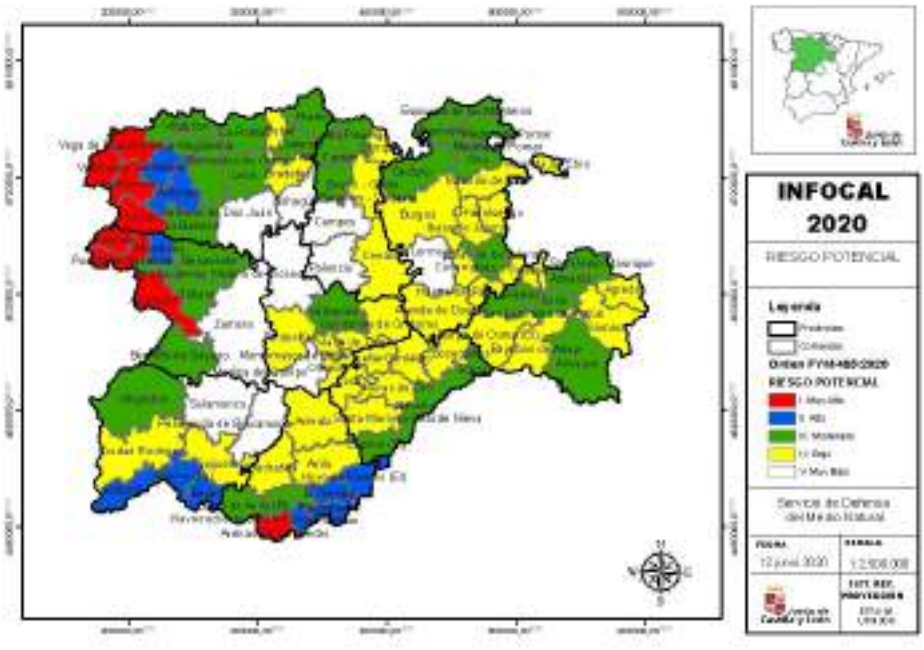
- Índice de riesgo local: Moderado

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

- Índice de riesgo potencial: muy bajo
- Índice de vulnerabilidad: muy bajo

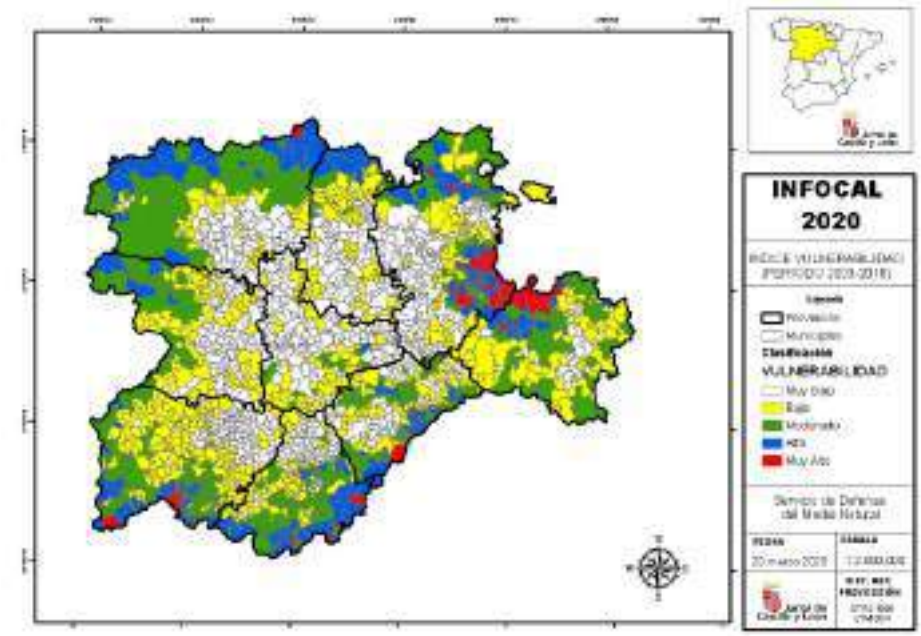


INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León
Fuente: Junta de Castilla y León



INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León
Fuente: Junta de Castilla y León

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León
Fuente: Junta de Castilla y León

Zonas declaradas de Riesgo de Incendio: en la Comunidad de Castilla y León, en aplicación del artículo 88 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, por orden MAM/851/2010, de 7 de junio, modificada por Orden FYM/123/2013, de 15 de febrero, se declaran las zonas de riesgo de incendio de la Comunidad de Castilla y León.

Aldeatejada está incluido en la Zona Declarada de Muy Bajo Riesgo de Incendio.

En monte o a 400 m. del monte se deberán valorar las medidas preventivas establecidas en:

- Real Decreto 893/2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales. Anexo II.
- Real decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, instalaciones de protección contra incendios y punto 10 del Anexo II, riesgo de fuego forestal.
- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Atendiendo al DB-SI, intervención en los bomberos, 1.2 entorno de los edificios, punto 6, "zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales".

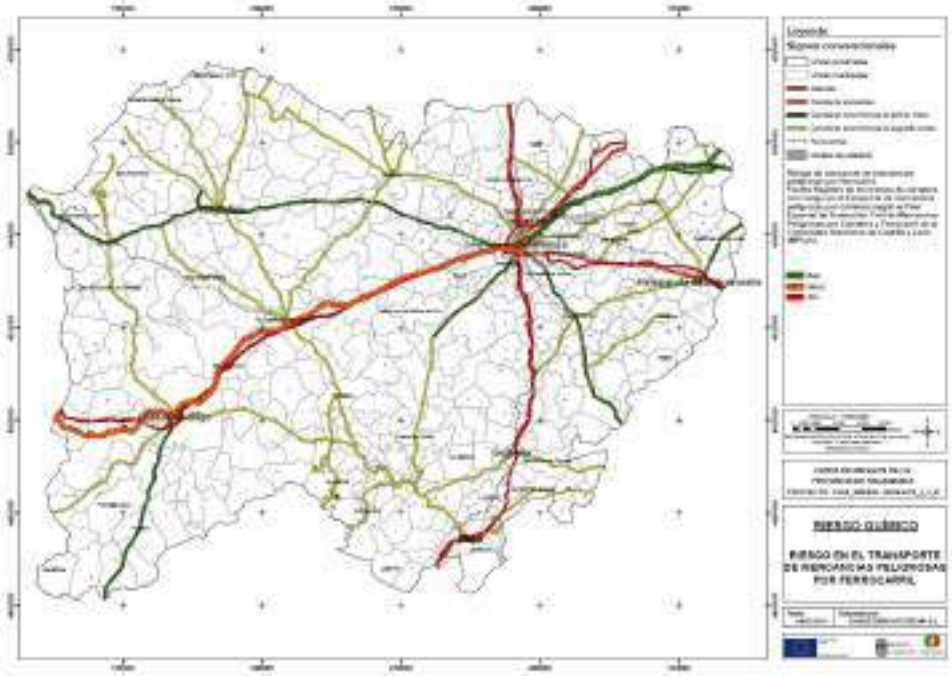
7- RIESGOS TECNOLÓGICOS

Transporte de mercancías peligrosas – carreteras

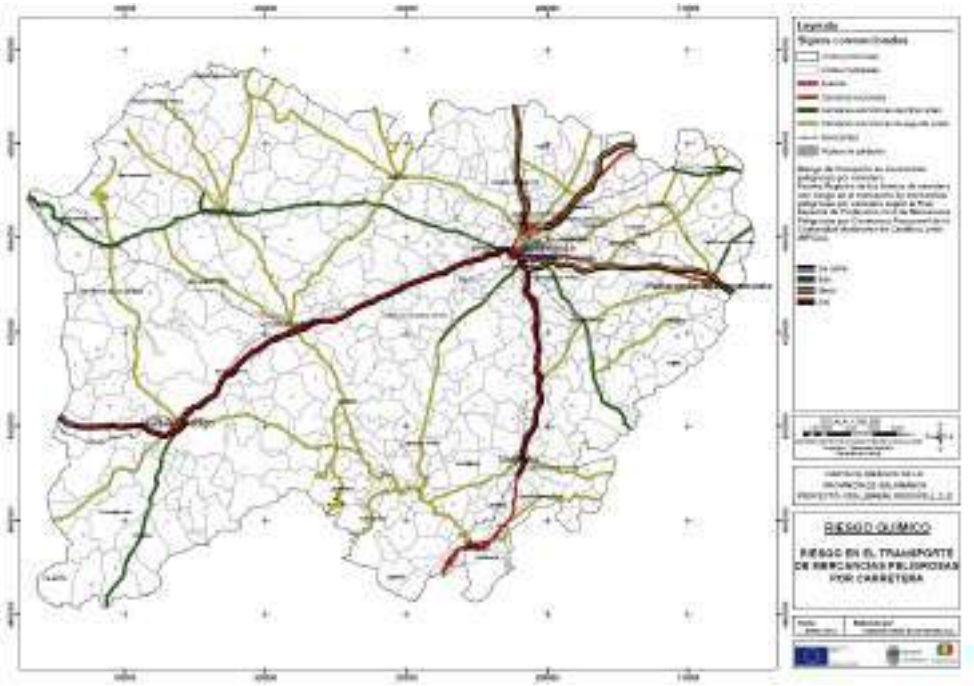
ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Sin afección en la zona de intervención, según la red de itinerarios de mercancías peligrosas por carretera, y la actualización de la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas.



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca



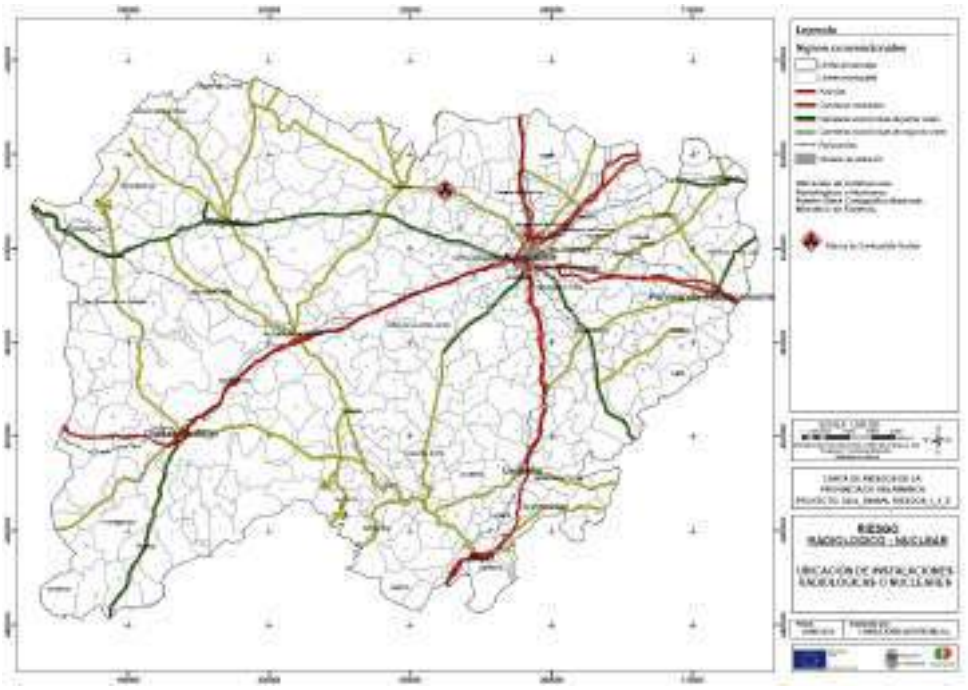
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Nucleares

Debido a que no existen centrales nucleares en el entorno, los riesgos son inexistentes.



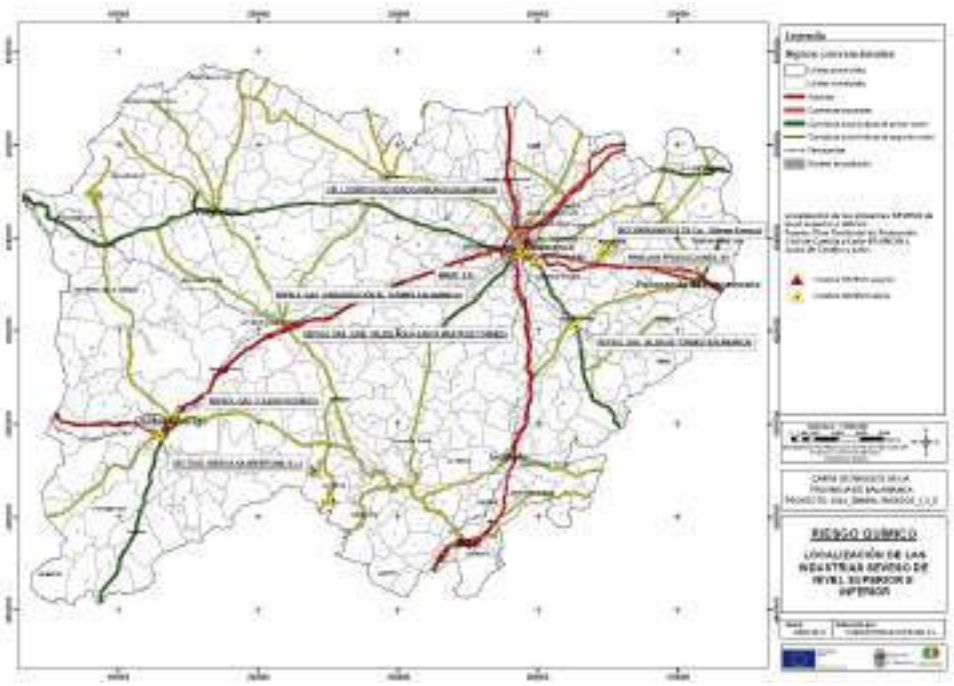
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

Almacenamiento de sustancias peligrosas

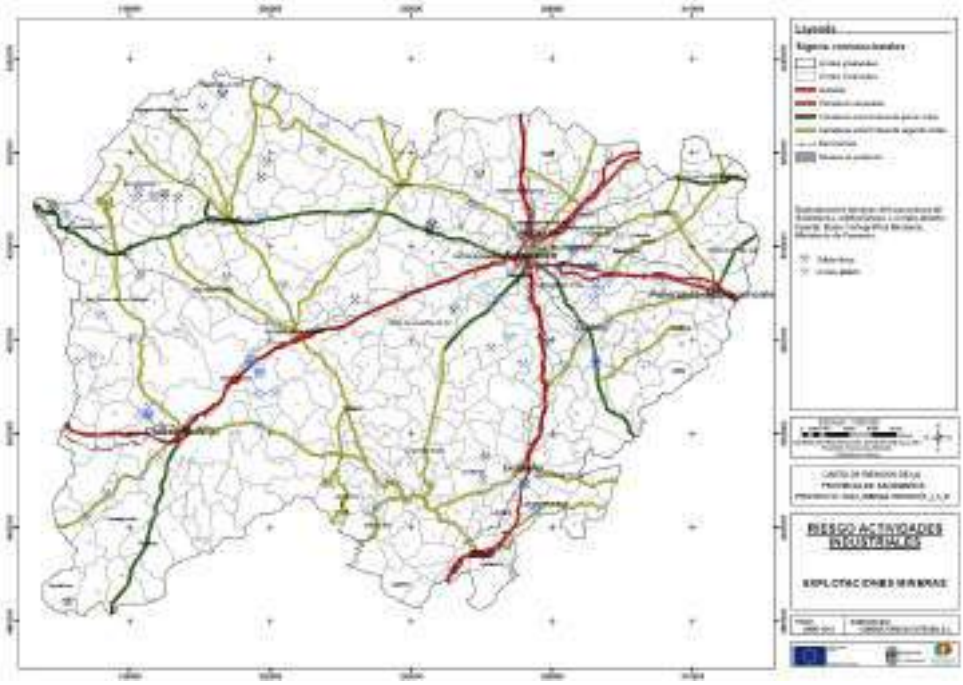
En la zona afectada no estarán presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I del Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Por lo tanto el riesgo es inexistente

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



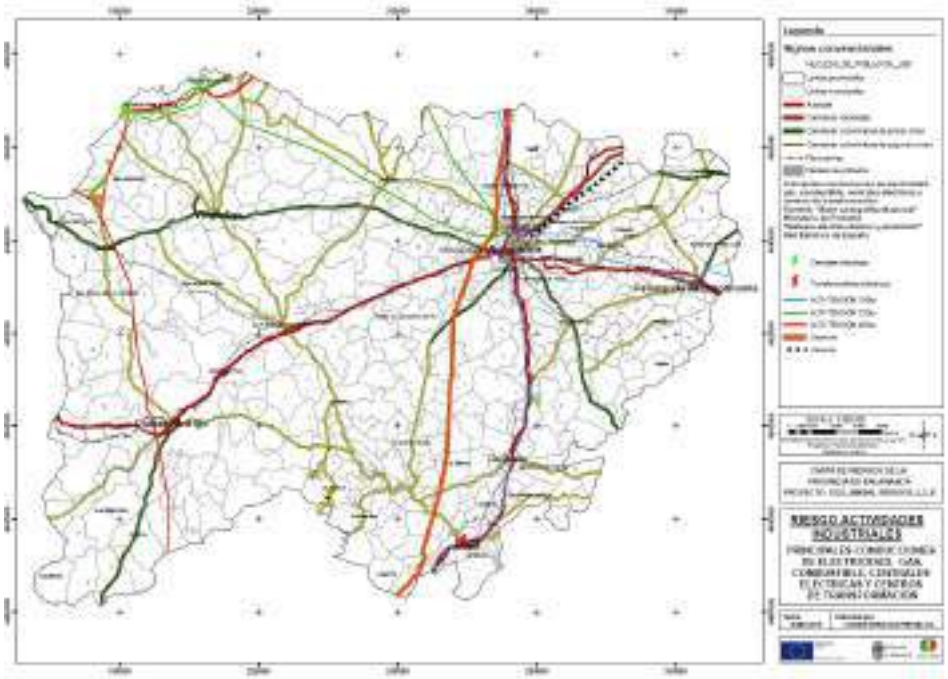
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca



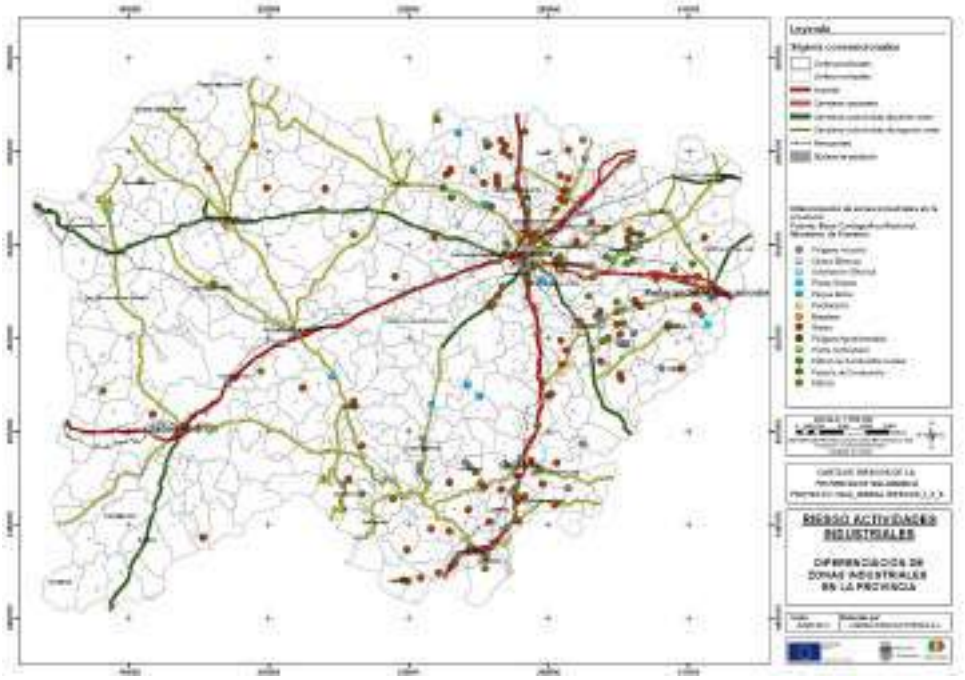
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca



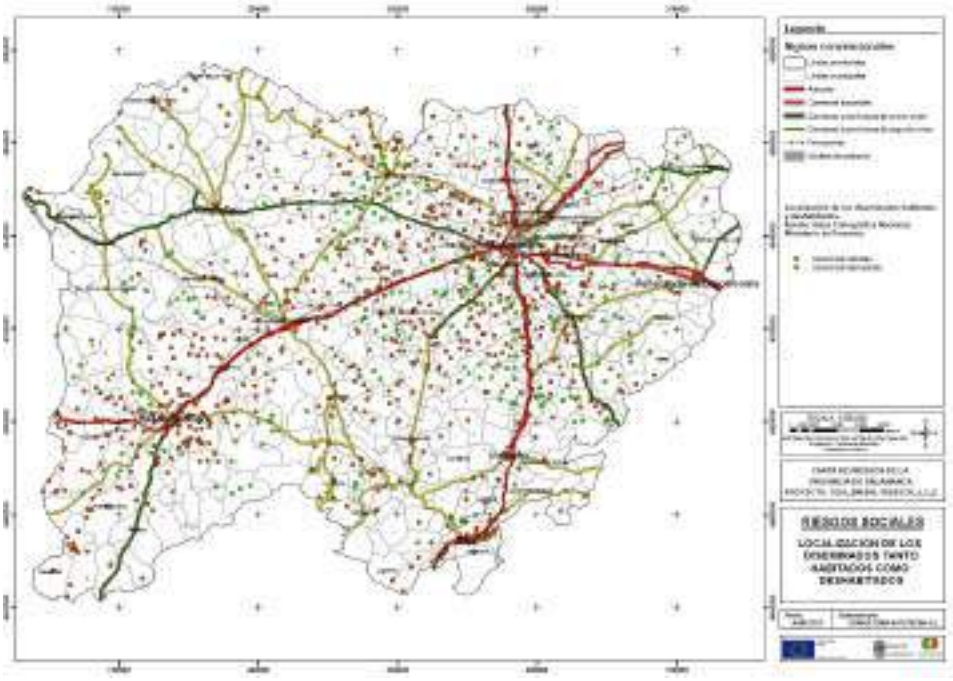
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

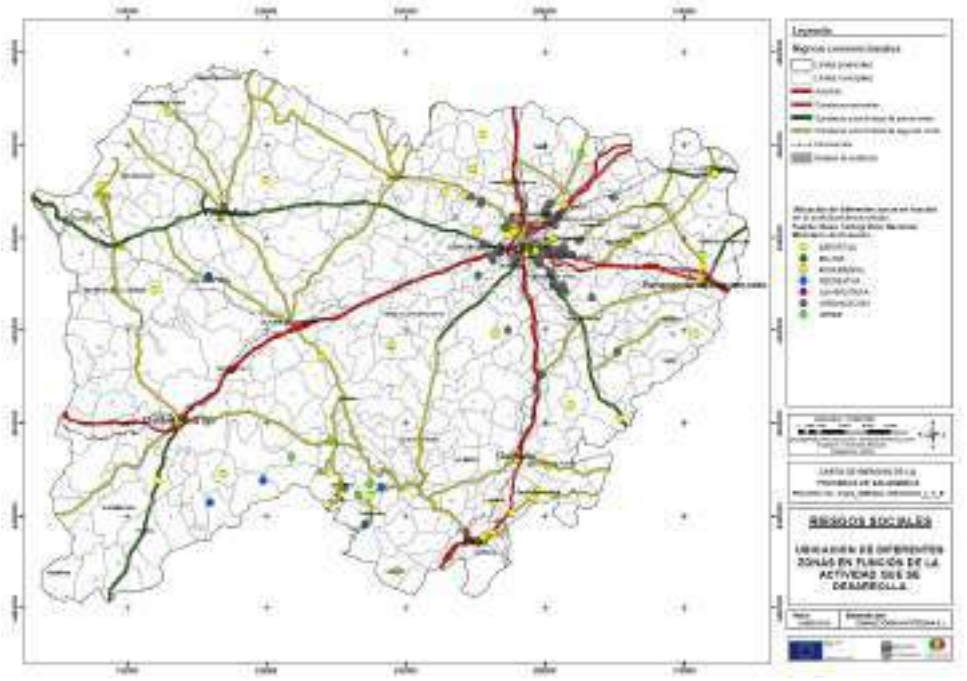
8- RIESGOS SOCIALES

No existe un riesgo de incidencia social relevante en la zona.

Se incluyen mapas de riesgos sociales.

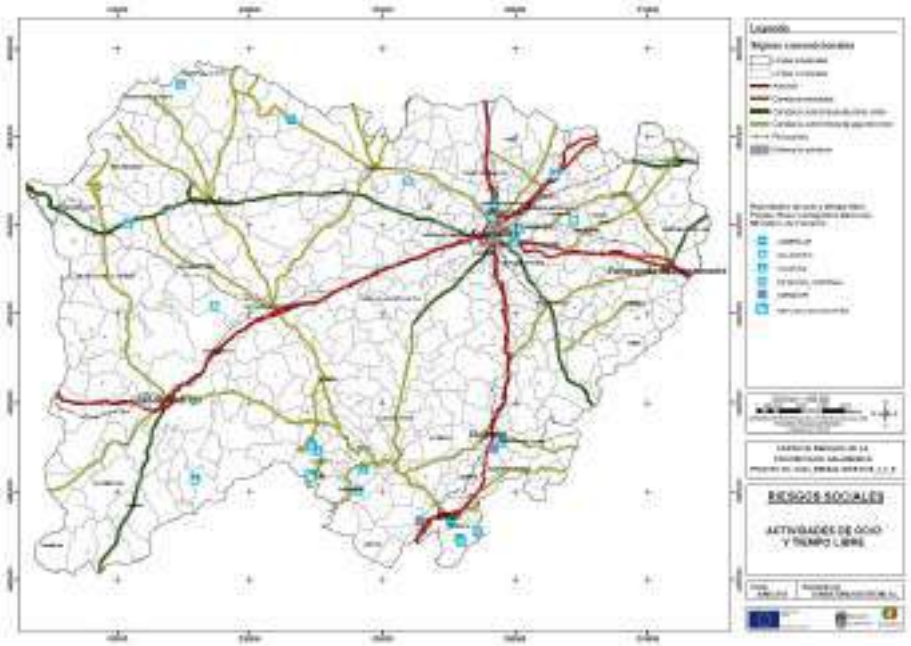


Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

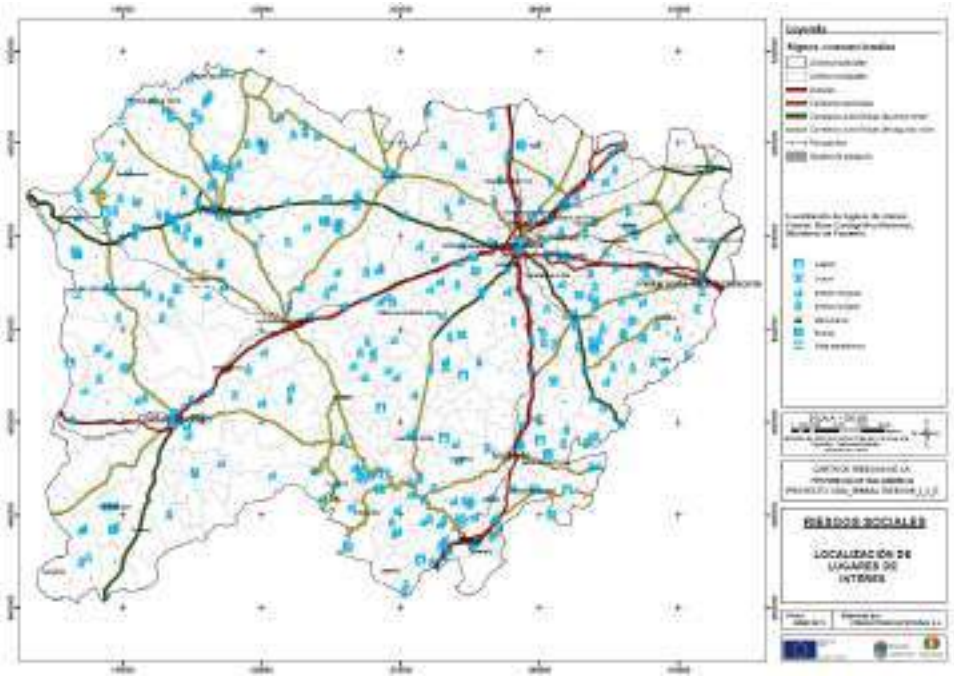


Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

2.1.3.2. OTRAS AFECCIONES: APLICACIÓN DE LA ORDEN FYM/238/2016

A continuación se analiza la aplicación a la presente modificación de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento.
El artículo 5 de la mencionada instrucción establece los informes que deben solicitarse para el caso de la Modificación que nos ocupa, que son los citados en el artículo 3 con una serie de excepciones.

2.1.3.2.1. INFORMES PRECEPTIVOS

- **Informe de los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio**, que se solicitará al Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
- **Informe de los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes en materia de patrimonio cultural**, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- **Informe de la Subdelegación del Gobierno.**
- **Informe de la o de las Confederación Hidrográfica del Duero, sobre cuya cuenca se extiende el término municipal.**
- **Informe de la Diputación Provincial.**
- **Informe del Servicio Territorial de Fomento (servicio de carreteras)**, puesto que afecta a tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León (CL-512).

2.1.3.2.2. INFORMES NO PRECEPTIVOS

- **Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente**, salvo mejor criterio, no procede dado que no afecta a vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas.
- **Informe de del Ministerio de Industria, Energía y Turismo** sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo.
- **Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León**, salvo mejor criterio, no procede puesto que no afecta a instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional.
- **Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento** puesto que no afecta a tramos de líneas ferroviarias ni otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general.
- **Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental**, puesto que no afecta a tramos de carreteras de titularidad del Estado.
- **Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento**, puesto que no existen aeropuertos de interés general ó terrenos incluidos en sus zonas de servicio sujetos a servidumbres aeronáuticas.

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

- **Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente**, salvo mejor criterio, no procede porque no afecta a terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional.
- **Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura**, no es preceptivo bajo criterio del redactor, porque no hay afección a bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado, o que formen parte del Patrimonio Nacional.
- **Informe de la Agencia de Protección Civil** (Consejería de Fomento y Medio Ambiente). No es preceptivo puesto que la modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo.

2.1.3.3. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CYL.

Según establece el artículo 7.1 de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León, la zonificación acústica debe aportarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Las modificaciones de planeamiento están contempladas en el artículo 7.3 de la citada ley, donde se expone que para la aprobación o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, se requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo; el municipio de Aldeatejada no dispone de mapa del ruido, por lo tanto no existen zonas de servidumbre acústica.

Además la actuación urbanística propuesta no supondrá un gran incremento acústico, tan sólo durante la fase de obras, pero al ser una afección temporal no será necesaria la adopción de medidas preventivas y/o correctoras más allá del tiempo que dure la ejecución de las obras.

LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico, en toda la comunidad autónoma de Castilla y León
En el título II "Calidad acústica", se establecen los tipos de áreas acústicas, clasificándolas en interiores y exteriores. Las áreas acústicas exteriores se clasifican a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en:
- Tipo 1: área de silencio
- Tipo 2: área levemente ruidosa
- Tipo 3: área tolerablemente ruidosa
- Tipo 4: área ruidosa
- Tipo 5: área especialmente ruidosa

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Área receptora Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

2.1.3.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA ARQUEOLOGICA

En materia arqueológica, el contenido de la modificación n°10 del PGOU de Aldeatejada no afecta, ni tiene repercusión, sobre el catálogo de elementos protegidos ni las áreas arqueológicas.

2.2. PÁGINAS Y PLANOS DEL PGOU AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

2.2.1. Páginas del P.G.O.U. de Aldeatejada afectadas por la modificación

2.2.1.1. Ficha Sector SUD-1 El Peñascal (página 26 de la modificación n°4 del PGOU).

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

PLANEAMIENTO ACTUAL

SECTOR 1 SUD EL PEÑASCAL		superficie aproximada	11,53 Ha
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG	11,53 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agricola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	25 viviendas/Ha	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del PGOU	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO		
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Camino de Vistahermosa calle limítrofe de borde de sector, al menos ancho de 9,00 m con calzada de un carril. • Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del deposito existente no necesita realizar depósito regulador		
	CONDICIONES INDICATIVAS:		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.1.2. Ficha Sector SUD-1A (sustituye a la página 26 de la modificación n°4 del PGOU).

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

PLANEAMIENTO MODIFICADO

SECTOR 1A SUD **El Peñascal**		**superficie aproximada**	**8,15 Ha**
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		**superficie excluidos SSGG**	**8,15 Ha**
CONDICIONES VINCULANTES	**CLASIFICACIÓN DE SUELO**	**Suelo Urbanizable Delimitado**	
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		
	USO PREDOMINANTE	**Residencial**	
	USOS PROHIBIDOS	**Industrial y Agrícola Ganadero**	
	USOS COMPATIBLES	**Todos los terciarios y dotacionales**	
	TIPOLOGÍA	**Residencial Unifamiliar Colectiva**	
	ALTURA MÁXIMA	**Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público** **3 plantas y bajo cubierta 10,50 m**	
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	**0,50 m^2/m^2**	
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	**25 viviendas/Ha**	
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	**20 viviendas/Ha**	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	**Plan Parcial**	
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	**Proyecto de actuación**	
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	**10%**	
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	**20%**	
	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL **(% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas de protección pública)**	**30%**	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	**4 años** **Desde la aprobación definitiva del PGOU**	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO		
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: • **La edificabilidad residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar.** • **Camino de Vistahermosa calle limítrofe borde de sector, al menos de 9,00 m con calzada de un carril.** • **Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.**		
	CONDICIONES INDICATIVAS:		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Ficha Sector SUD-1B (sustituye a la página 26 de la modificación n°4 del PGOU).

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

PLANEAMIENTO MODIFICADO

SECTOR 1B SUD **El Peñascal**		**superficie aproximada**	**3,38 Ha**
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		**superficie excluidos SSGG**	**3,38 Ha**
CONDICIONES VINCULANTES	**CLASIFICACIÓN DE SUELO**	**Suelo Urbanizable Delimitado**	
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		
	USO PREDOMINANTE	**Residencial**	
	USOS PROHIBIDOS	**Industrial y Agrícola Ganadero**	
	USOS COMPATIBLES	**Todos los terciarios y dotacionales**	
	TIPOLOGÍA	**Residencial Unifamiliar Colectiva**	
	ALTURA MÁXIMA	**Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público** **3 plantas y bajo cubierta 10,50 m**	
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	**0,50 m^2/m^2**	
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	**25 viviendas/Ha**	
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	**20 viviendas/Ha**	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	**Plan Parcial**	
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	**Proyecto de actuación**	
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	**10%**	
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	**20%**	
	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL **(% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas de protección pública)**	**30%**	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	**4 años** **Desde la aprobación definitiva del PGOU**	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO		
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: • **La edificabilidad residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar.** • **Camino de Vistahermosa calle limítrofe borde de sector, al menos de 9,00 m con calzada de un carril.** • **Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.**		
	CONDICIONES INDICATIVAS:		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.2. Planos del PGOU afectados por la modificación

2.2.2.1. Plano PO-4.2_Planeamiento actual

2

Término Municipal de Salamanca

Las Yugadas

SUD-6
RESIDENCIAL
0,60 m2/m2
40 VVS. por Ha. MAX. - 20 VVS. por Ha. MIN.

SUD-6
SSGG ADSCRITO
S=2,95 Ha
SG EQ

SUD-7
SSGG ADSCRITO
SG EQ
S=3,91 Ha

LINEA LIMITE DE EDIFICACIÓN DE LA AUTOVÍA

SUND
A H 1RESIDENCIAL
RESIDENCIAL
0,50 m2/m2
30 VVS. por Ha. MAX - 20 VVS. por Ha. MIN.

SU
SUNC-S-3

SUD-1
RESIDENCIAL
0,50 m2/m2
25 VVS. por Ha. MAX - 20 VVS. por Ha. MIN.

SUD-7
RESIDENCIAL
0,55 m2/m2
30 VVS. por Ha. MAX - 20 VVS. por Ha. MIN.

SUA 1

SUD-9
RESIDENCIAL
0,55 m2/m2
30 VVS. por Ha. MAX - 20 VVS. por Ha. MIN.

SUD-10
RESIDENCIAL
0,55 m2/m2
30 VVS. por Ha. MAX - 20 VVS. por Ha. MIN.

SUA 2

UU2

SG EL
SG EL PROTECCION RIBERA
SG EL ZIP
SG EL S=2,72 Ha
SG EL S=2,19 Ha
SG EL S=0,29 Ha
SG-EL S=2,08 Ha SUD 7
SG-EQ S=0,72 Ha SUD 7

Camino de Zurguén Alto
Camino de los Portalvos
Calleja
La Calleja

SA-5 Salamanca

28.50
114 m
50 m
100.00
50.00

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	M2/M2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	VVP/PRIVA

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en Sesión de 2 de Mayo de 2007
LA SECRETARIA,

PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

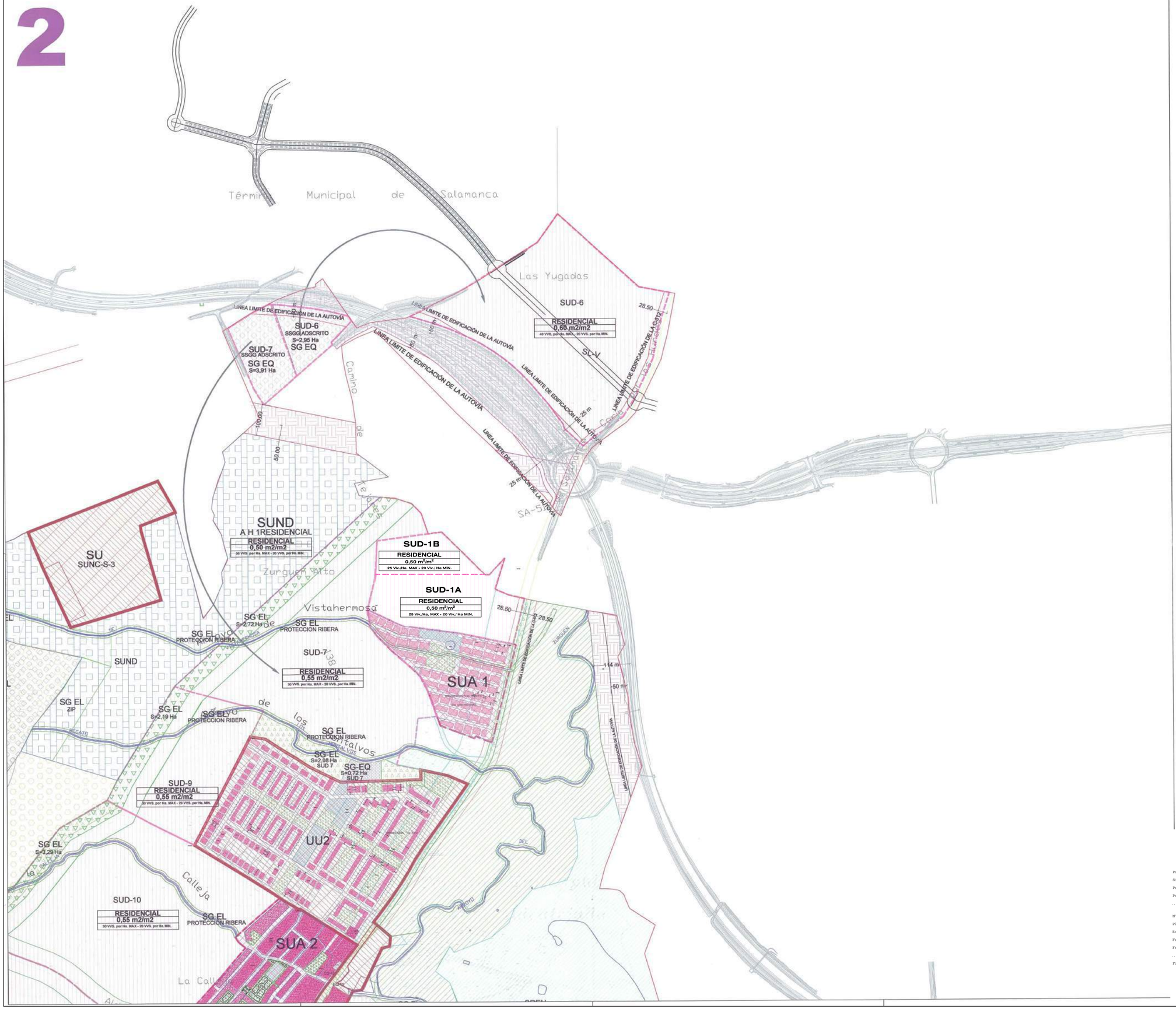
Proyecto:	MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O.D. SECTOR SUD-1A
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L.
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
Nº de plano:	PO-4.2 Planeamiento actual
Plano:	MODIFICACIÓN PGOU: clasificación, categorizacion y sectorización
Escala:	1:5.000 (Tamaño papel 666,50 cm x 953,60 cm)
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	álvaro sánchez de miguel arquitecto
Referencia:	REF U080
Fecha de impresión:	20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto que lo firma, y no podrá ser reproducido, copiado o comunicado públicamente, en cualquier forma, sin su autorización expresa, salvo excepción prevista en la ley. Asimismo, quedan reservados todos los derechos de explotación sobre el mismo.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.2.2. Plano PO-4.2_Planeamiento modificado

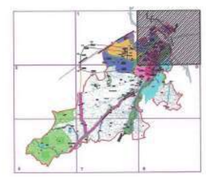
2



- LIMITE TERMINO MUNICIPAL
- SNC.SUELO URBANO CONSOLIDADO
  SUNC.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO
- SUD.SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUND.SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE ASUMIDO
- SUELO URBANIZABLE ASUMIDO
- SRC.SUELO RUSTICO COMUN
- RUSTICO PROTECCIÓN DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL
- SREU.SUELO RUSTICO ENTORNO URBANO
- RUSTICO PROTECCIÓN DE ENTORNO URBANO
- SRPI.SUELO RUSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- RUSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- SRPN.SUELO RUSTICO PROTECCIÓN NATURAL
- RUSTICO PROTECCIÓN NATURAL
- SRPC.SUELO RUSTICO PROTECCIÓN CULTURAL
- RUSTICO PROYECCIÓN CULTURAL
- SRPE.SUELO RUSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL
- RUSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL
- SRPA PROTECCIÓN AGROPECUARIA
- RUSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL
- SSGG ELP SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SSGG ELP SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SSGG EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO
- SSGG EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO
- SSGG SU SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
- SSGG SU SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
- CARRETERA CN CALZADA REMARA
- ARROYOS
- ZIP ZONA DE IMPLANTACIÓN PREFERENTE

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	M2/M2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	VIVIPORHA

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en Sesión de 2 de Mayo de 2007
LA SECRETARIA



PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Proyecto:	**MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O.D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L.
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
Nº de plano:	**PO-4.2 Planeamiento modificado**
Plano:	**MODIFICAICÓN PGOU: clasificación, categorizacion y sectorización**
Escala:	1:5.000 **(Tamaño papel 666,50 cm x 953,60 cm)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto abajo firmante, y no podrá ser reproducido, distribuido o comunicado públicamente sin su autorización expresa, salvo en los casos previstos en la Ley de Propiedad Intelectual.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Modificación n°10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO N°3. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUD-1A

APROBACIÓN INICIAL

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SUD-1A Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

2.1.3. Estructura de la propiedad

Los terrenos incluidos en el sector SUD-1A están constituidos por 6 parcelas iniciales, una de las cuales pertenece a PROSABIL S.L. y cuenta con una superficie de 60.000 m^2. El resto de propietarios minoritarios cuentan con una superficie de 21.518,58 m^2, frente al total del sector de 81.518,58 m^2.
Dentro de los límites del sector existe un camino, "Camino de Vistahermosa", que es una vía pública carente de aprovechamiento lucrativo.
En el plano de información denominado "Estructura de la Propiedad", así como en el cuadro adjunto a continuación, se recogen las parcelas existentes en el sector con su numeración, titular, y superficie; dicha información ha sido facilitada por el promotor de la modificación.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES				
Titular	Parcela	Referencia catastral	Sup. afectada (m^2)	% Sup. total
Agustín García Criado	1	37023A001001390002QG	751,00	0,92%
PROSABIL 2005, S.L.	2	3951902TL7335S0001KW	60.000,00	73,60%
José Pereña	3	3951907TL7335S0001JW	8.082,00	9,91%
Francisco Santos Muñoz, Mercedes Zarza Torre	4	3951913TL7335S0001ZW	5.494,00	6,74%
Antonio Elices López, Isabel Pérez Gómez.	5	3951909TL7335S0001SW	3.134,00	3,84%
Rafael Pérez San Jenaro, Joaquina Pérez Martín, Ángel García Sánchez	6	3951908TL7335S0001EW	3.088,00	3,79%
Ayuntamiento de Aldeatejada.	7	37023A001090020000XO	969,58	1,19%
TOTAL			81.518,58	100,00%

2.1.4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El marco de planeamiento general para el desarrollo del sector SUD-1A, es el PGOU de Aldeatejada, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007, y sus modificaciones posteriores ya aprobadas. A la presente ordenación detallada le afecta igualmente la modificación nº10 del PGOU tramitada de forma conjunta con este documento.
El sector SUD-1A tiene una superficie de 81.518,58 m^2, y en la modificación anexa se le han asignado las siguientes determinaciones:

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

SECTOR 1A SUD **El Peñascal**		**superficie aproximada**	**8,15 Ha**
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		**superficie excluidos SSGG**	**8,15 Ha**
CONDICIONES VINCULANTES	**CLASIFICACIÓN DE SUELO**	**Suelo Urbanizable Delimitado**	
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		
	USO PREDOMINANTE	**Residencial**	
	USOS PROHIBIDOS	**Industrial y Agrícola Ganadero**	
	USOS COMPATIBLES	**Todos los terciarios y dotacionales**	
	TIPOLOGÍA	**Residencial Unifamiliar Colectiva**	
	ALTURA MÁXIMA	**Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público** **3 plantas y bajo cubierta 10,50 m**	
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	**0,50 m^2/m^2**	
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	**25 viviendas/Ha**	
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	**20 viviendas/Ha**	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	**Plan Parcial**	
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	**Proyecto de actuación**	
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	**10%**	
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	**20%**	
	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL **(% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas de protección pública)**	**30%**	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	**4 años** **Desde la aprobación definitiva del PGOU**	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO		
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: • **La edificabilidad residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar.** • **Camino de Vistahermosa calle limítrofe borde de sector, al menos de 9,00 m con calzada de un carril.** • **Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.**		
	CONDICIONES INDICATIVAS:		

En el siguiente cuadro se recoge, de forma resumida, la justificación del cumplimiento de los estándares y reservas mínimas establecidas, tanto en el PGOU como en el RUCYL, para el sector objeto del presente documento:

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

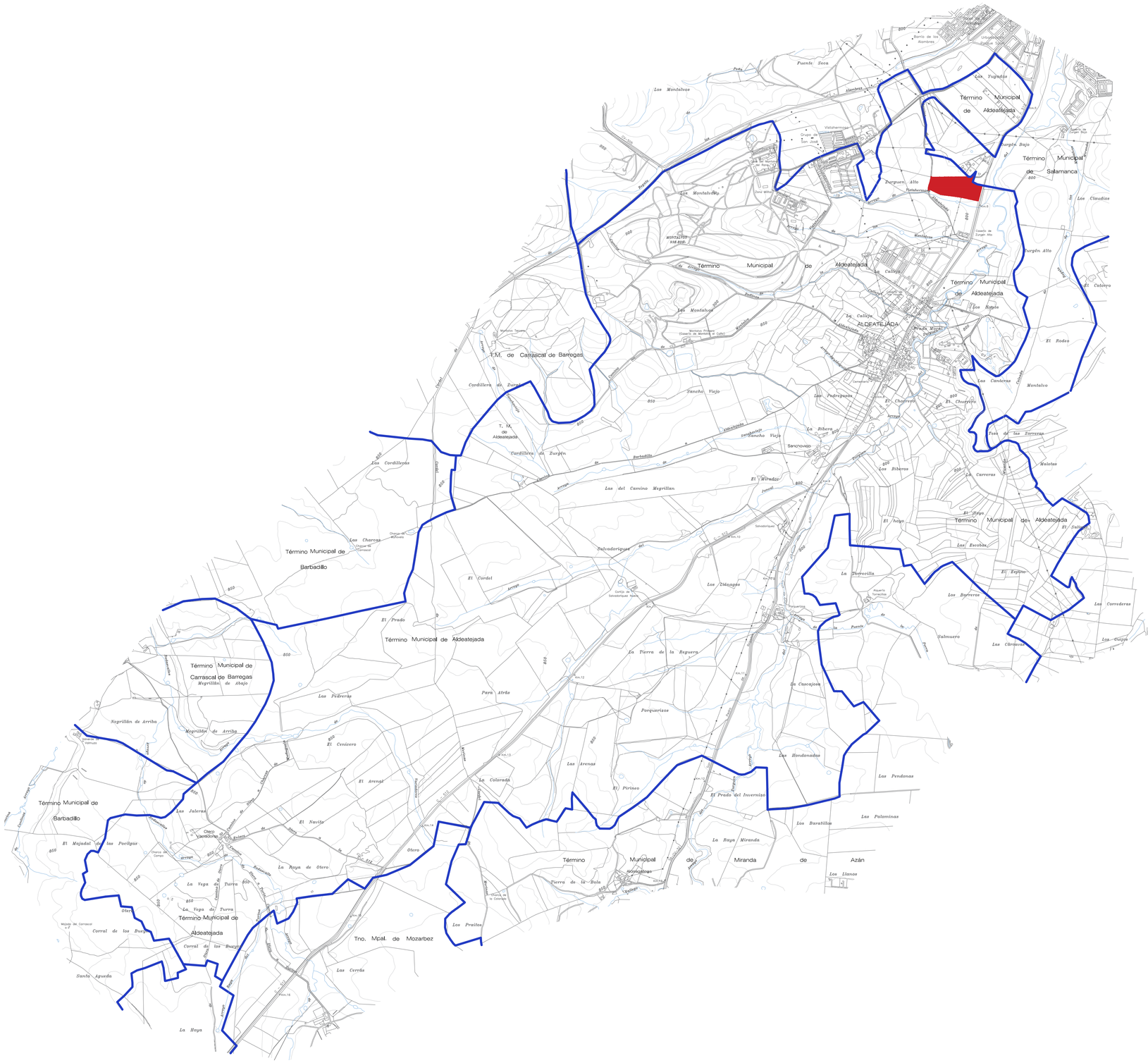
DATOS GENERALES SECTOR SUD-1A ALDEATEJADA			
PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
	PARAMETROS SEGÚN P.G.O.U.		**SECTOR SUD-1A**
Superficie bruta del Sector (S.S.G.G. incluidos)			81.518,58
Superficie neta del Sector			81.518,58
Edificabilidad	0,5m²/m²	40.759,29	35.312,31
Densidad mínima de población	20 viviendas/Ha	163,04	171,00
Densidad máxima de población	25 viviendas/Ha	203,80	204,00
Indicie de variedad de uso (Edificabilidad usos compatibles -terciario ó dotacional-)	10%	3.531,23	3.575,16
Indice de variedad tipológica (Edificabilidad residencial en tipología unifamiliar)	20%	7.062,46	16.627,11
Indice de integración social (Edificabilidad en vivienda protegida -30% edificabilidad residencial-)	30%	9.521,14	9.529,01

CUMPLIMIENTO ESTANDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		**SECTOR SUD-1A**
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.151,86	8.156,10
	20m²/100m² edificables	7.062,46	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.075,93	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.296,85	
Aparcamientos (n° de plazas)	2 plazas/100m² edificables	706,25	714,00
	el 50% en suelo público	353,12	361,00
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,83	9,00

2.1.5. PLANOS DE INFORMACIÓN

A continuación se adjuntan los planos de información correspondientes al sector:

PI.01 SITUACIÓN
PI.02 INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA DEL SECTOR
PI.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PI.04 PLANEAMIENTO VIGENTE
PI.05 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO
PI.06 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO



PLANO DE SITUACIÓN e: 1/20.000

Límite del término municipal de Aldeatejada

Límite del Sector SUD 1-A

Proyecto:	**MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
Nº de plano:	**PI.01**
Plano:	**O.D. SUD-1A: SITUACIÓN**
Escala:	**1:20.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2022
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto
Referencia:	REF U080
Fecha de impresión:	20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización está prohibida sin el consentimiento expreso del autor, salvo para el cumplimiento de los fines para los que ha sido encargado.

Proyecto: **MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**

Situación: SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA

Promotor: PROSABIL 2005 S.L

Proyectista: ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL

N° de plano: **PI.02**

Plano: **O.D. SUD-1A: TOPOGRAFÍA DEL SECTOR**

Escala: **1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**

Fase: APROBACIÓN INICIAL

Fecha: Abril de 2022

Firma: **álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080

Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel, y utilizado como parcial, exclusivamente reproducido a petición de cualquier interesado, a la vista de la información expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida su cualquier modificación o tratamiento del mismo.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES

Titular	Parcela	Referencia catastral	Sup. afectada (m²)s	% Sup. total
Agustín García Criado	1	37023A001001390002QQ	751,00	0,92%
PROSABIL 2005, S.L.	2	3951902TL7335S0001KW	60.000,00	73,60%
José Pereña	3	3951907TL7335S0001JW	8.082,00	9,91%
Francisco Santos Muñoz, Mercedes Zarza Torre	4	3951913TL7335S0001ZW	5.494,00	6,74%
Antonio Elices López, Isabel Pérez Gómez.	5	3951909TL7335S0001SW	3.134,00	3,84%
Rafael Pérez San Jenaro, Joaquina Pérez Martín, Ángel García Sánchez	6	3951908TL7335S0001EW	3.088,00	3,79%
Ayuntamiento de Aldeatejada.	7	37023A001090020000XO	969,58	1,19%
TOTAL			81.518,58	100,00%

Proyecto: **MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación: SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor: PROSABIL 2005 S.L
Proyectista: ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL

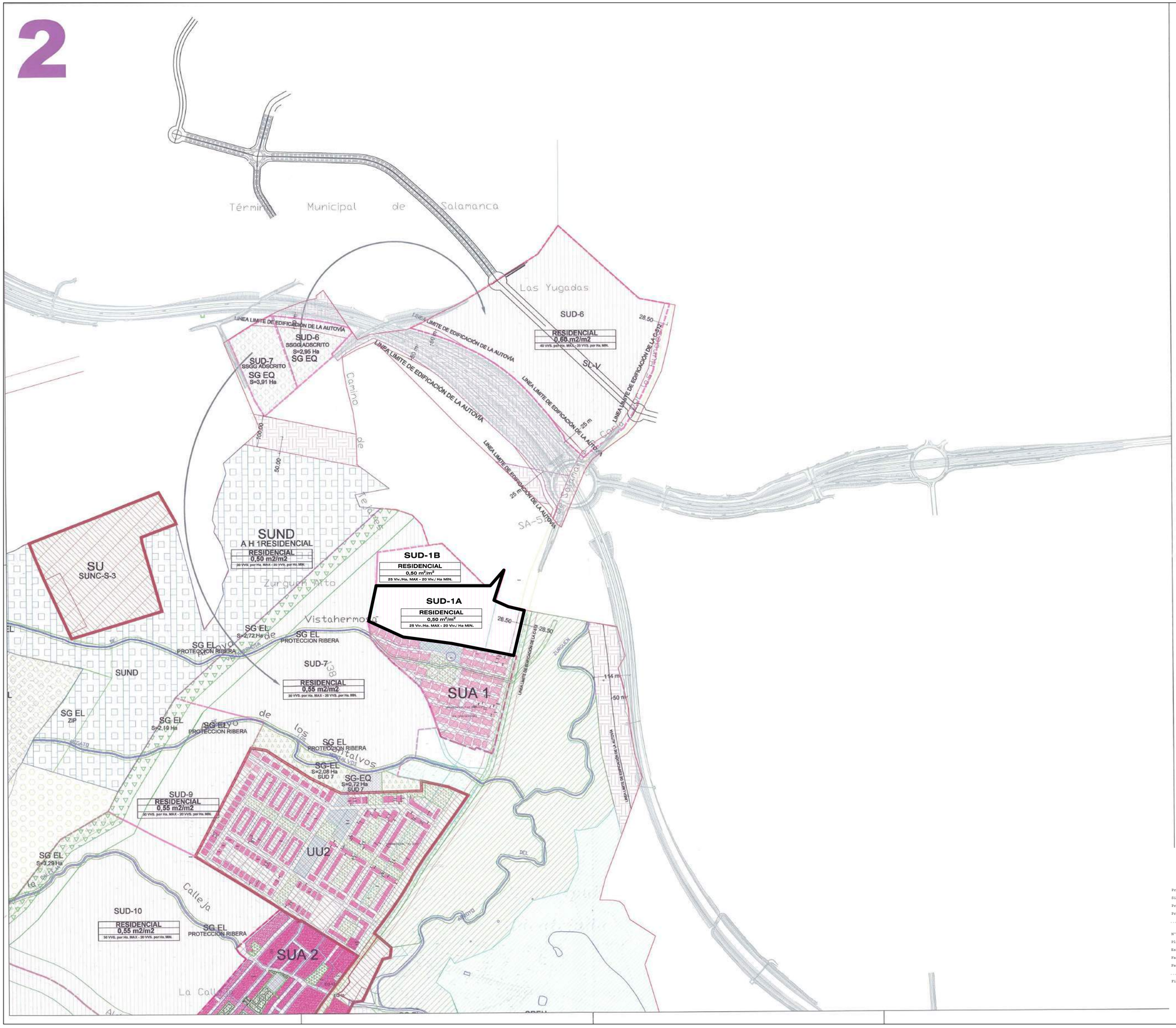
Nº de plano: **PI.03**
Plano: **O.D. SUD-1A: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
Escala: **1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase: APROBACIÓN INICIAL
Fecha: Abril de 2022

Firma: **álvaro sánchez de miguel** arquitecto

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. La utilización total o parcial del mismo sin el consentimiento expreso de su autor, salvo en los casos previstos en la ley, supondrá una violación de los derechos de propiedad intelectual.

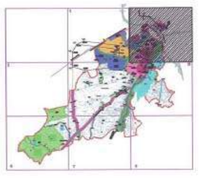
2



SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO
SUD SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SUND SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
SUELO URBANIZABLE ASUMIDO
SUELO URBANIZABLE ASUMIDO
SRC SUELO RUSTICO COMUN
RUSTICO PROTECCIÓN DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL
SREU SUELO RUSTICO ENTORNO URBANO
RUSTICO PROTECCIÓN DE ENTORNO URBANO
SRPI SUELO RUSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
RUSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
SRPN SUELO RUSTICO PROTECCIÓN NATURAL
RUSTICO PROTECCIÓN NATURAL
SRPC SUELO RUSTICO PROTECCIÓN CULTURAL
RUSTICO PROTECCIÓN CULTURAL
SRPE SUELO RUSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL
RUSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL
SRPA PROTECCIÓN AGROPECUARIA
RUSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL
SSGG ELP SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO
SSGG ELP SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO
SSGG EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO
SSGG EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO
SSGG SU SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
SSGG SU SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
CARRETERA CH CALZADA ROMANA
ARROYOS
ZIP ZONA DE IMPLANTACIÓN PREFERENTE

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	M2/M2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	VVPORHA

PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PI-04**
Plano:	**PLANOS O.D. SUD-1A: PLANEAMIENTO VIGENTE**
Escala:	**1:5.000 (Tamaño papel 666,50 cm x 953,60 cm)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2022
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su contenido, tanto en el texto como en el plano, es propiedad del autor, y su reproducción o modificación, sin autorización expresa de su autor, queda sujeta a las leyes de la Propiedad Intelectual.

EMISARIO GENERAL AGUAS RESIDUALES (PROYECTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON))

COLECTORES GENERALES PROYECTADOS. CONDUCCIONES SEPARATIVAS: AGUAS RESIDUALES (Øm\n 400 mm)
AGUAS PLUVIALES (Øm\n 1.500 mm)

RED EXISTENTE

SUA3

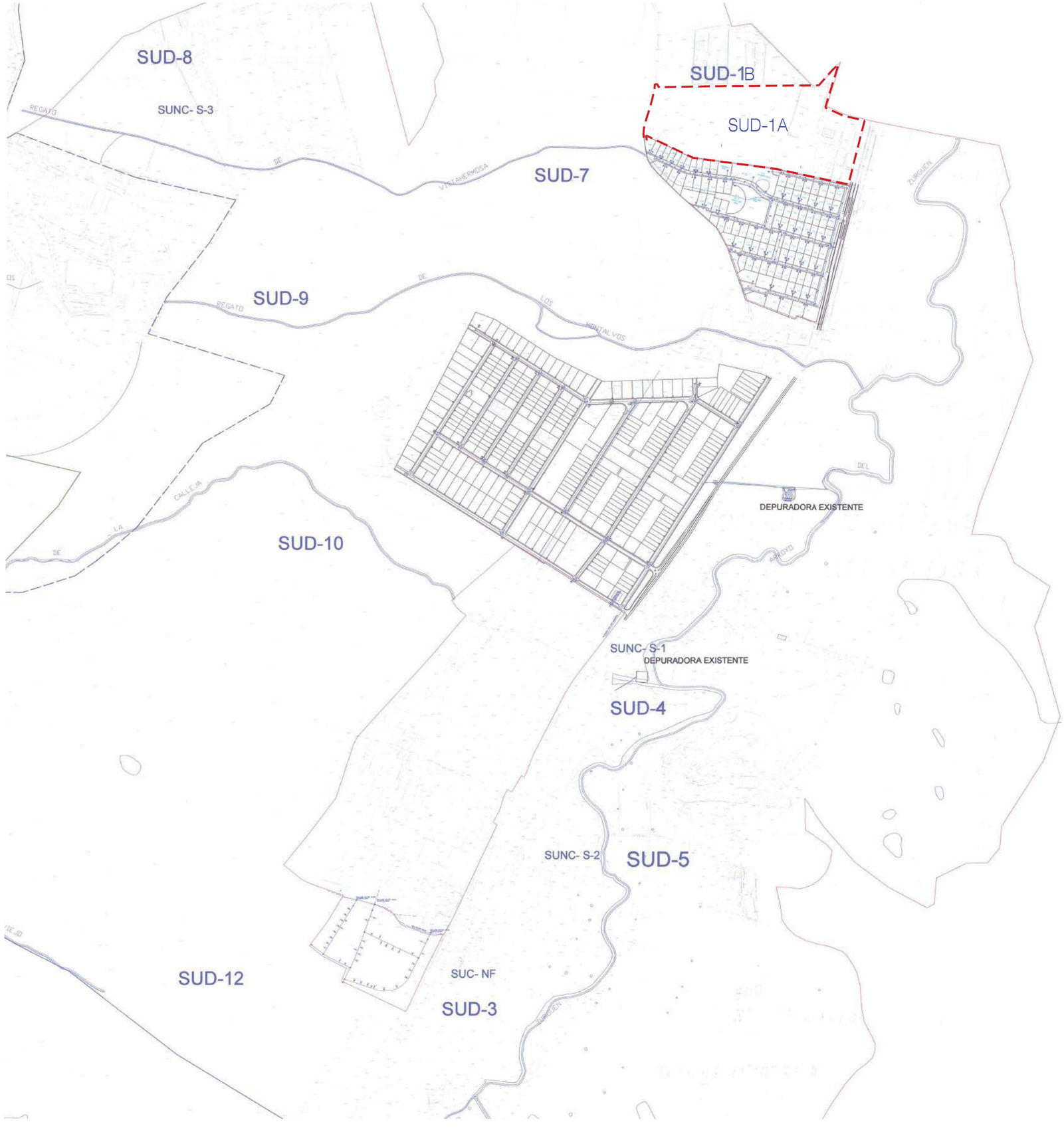
RED DE FECALES
POZO DE REGISTRO
POZO DE LIMPIA
ACOMETIDA DOMICILIARIA FECALES
ARQUETA/REJILLA
PUNTO DE VERTIDO
CAUCE NATURAL
UBICACIÓN DEPURADORA
ALJIBE RIEGO

PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Proyecto:	**MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
Nº de plano:	**PI-05**
Plano:	**O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO**
Escala:	1:5.000 **(Tamaño papel 666,50 cm x 953,60 cm)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2022
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto
Referencia:	REF U080
Fecha de impresión:	20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto que lo firma, y no podrá ser reproducido ni comunicado públicamente sin su autorización expresa y la mención de su autoría, de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril.



TUBERIA DE ABASTECIMIENTO DESDE DEPOSITO DE LA PINILLA FUNDICIÓN D=300 mm

TUBERIA DE IMPULSION DEPOSITO EL SOTO-NUEVO DEPOSITO REGUALDORVIALES ESTRUCTURANTES FUNDICIÓN D= 300 mm

RED DE DISTRIBUCION GENERAL

SUA 3

- CONDUCCION
- VALVULA DE COMPUERTA
- ACOMETIDA DOMICILIARIA
- PUNTOS DE DESAGUE
- VENTOSA TRIFUNCIONAL
- HIDRANTE
- CONDUCCION SECTOR UR:3.M

UU2

- RED DE IMPULSION PVC.
- RED DE DISTRIBUCION PVC. ø 160 mm.
- RED DE DISTRIBUCION PVC. ø 110 mm.
- ACOMETIDAS DOMICILIARIAS.
- POZO PARA VALVULAS
- BRIDA CIEGA
- VALVULA DE DESAGUE
- VENTOSA
- VALVULA DE CORTE
- HIDRANTE
- ACOMETIDA DOMICILIARIA

SUA 1

- VALVULA DE ACOMETIDA
- CONEXION A RED GENERAL
- HIDRANTES
- VALVULA REDUCTORA DE PRESION
- LLAVE DE PASO
- LLAVE DE PASO CON DESAGÜE
- VENTOSA

el

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

por el

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Proyecto: **MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación: SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor: PROSABIL 2005 S.L
Proyectista: ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL

Nº de plano: **PI-06**
Plano: **O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO**
Escala: **1:5.000 (Tamaño papel 666,50 cm x 953,60 cm)**
Fase: APROBACIÓN INICIAL
Fecha: Abril de 2022

Firma: **álvaro sánchez de miguel** arquitecto

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto que lo firma, y no podrá ser reproducido, comunicado públicamente, distribuido, transformado o archivado en sistema informático sin autorización expresa de su autor, salvo en los casos previstos en la ley.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2. MEMORIA VINCULANTE

2.2.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente documento expone la ordenación detallada del Sector SUD-1A, la cual se tramita de forma conjunta con la modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, gracias a la cual se divide el sector SUD-1 "El Peñascal" en dos sectores de menor tamaño; la conveniencia y oportunidad está suficientemente justificada, ya que permite adecuarse al marco de planeamiento general vigente, el cual se deriva de la aprobación definitiva de la mencionada modificación del Plan General nº10.
La modificación nº10 favorece el desarrollo de los dos nuevos sectores, puesto que el tamaño y tipología de los propietarios permiten facilitar la gestión del suelo, adaptándose mejor a las necesidades del mercado inmobiliario vigente, puesto que el tamaño más reducido del sector hace más factible su desarrollo.

Por ello esta ordenación detallada desarrollará las determinaciones descritas en el PGOU para conseguir el desarrollo edificatorio del sector, así como su adecuación a las nuevas circunstancias socioeconómicas. La ordenación definirá, además de las necesarias infraestructuras, las cesiones para el desarrollo de los equipamientos, espacios libres y aparcamientos, y regulará de nuevo los actos de la edificación.

Queda demostrada la conveniencia y oportunidad en virtud del artículo 4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que regula la actividad urbanística pública en materia de urbanismo, la cual se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

a) *Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.*
b) *Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible.*
c) *Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.*
d) *Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.*
e) *Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.*

El diseño del sector se ha pensado conjuntamente con el de los sectores colindantes, con el fin de compatibilizar los aspectos generales del planeamiento general con los particulares del desarrollo individual de la unidad, permitiendo así el crecimiento ordenado del municipio.

Los valores adoptados son adecuados a la hidrología, a la topografía, a la nula vegetación, y por tanto, a las tipologías adoptadas, estando en todo caso dentro del rango reglamentariamente permitido.

El simple desarrollo de este sector tiene ya una naturaleza estratégica en la consolidación de ciertas edificaciones destinadas a vivienda existentes en la zona, y que con el presente desarrollo quedarán integradas en la trama urbana, dotándolas de un entorno con los servicios adecuados a este tipo de paisaje urbano.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La presente Ordenación Detallada estructura el Sector mediante un vial principal, el cual dotará de servicios y accesos a las diferentes manzanas, tanto de uso residencial como dotaciones, equipamientos, etc.

Los Sistemas de Espacios Libres se sitúan en el límite sur del Sector, en continuidad con los ya existentes en sectores contiguos. Los Sistemas de Equipamientos Públicos se ubican al este del ámbito, en una zona mixta con usos terciarios y residenciales.
Se define igualmente una parcela en la cual se concentra el uso terciario debido a su alta visibilidad desde la carretera.
El resto de manzanas resultantes tienen uso residencial.

Con esta ordenación de partida se redacta la propuesta basada en los siguientes objetivos generales:

- Adecuar la presente ordenación al marco de planeamiento general vigente, recogiendo las nuevas necesidades que se han dado a lo largo del tiempo desde que se aprobó el PGOU.

- Actualizar la información de la estructura de la propiedad de los suelos incluidos en el ámbito, conforme a la información catastral actual y la información registral aportada por el promotor.

- Integrar las viviendas existentes en el sector dentro de la ordenación propuesta, dotándolas de dotaciones y servicios propios del suelo en que se ubican.

- Dar respuesta a la demanda de suelo residencial existente en el municipio, debido a su situación limítrofe con la capital de provincia.

Estos objetivos generales se llevan a cabo a través de las siguientes propuestas concretas:

- Se plantea en la zona norte del sector una franja de vivienda colectiva en bloque, con las espacios comunes y servidos en la fachada norte que protege al resto de unifamiliares; aunque a priori los parámetros establecidos en el PGOU de Aldeatejada para el sector favorecen la implantación de vivienda unifamiliar, el estudio de mercado realizado refleja que, debido a la situación del sector y a la demanda actual adaptada a la coyuntura económica, existe una mayor demanda de vivienda colectiva con una características concretas de dimensiones, orientación y espacios comunes.
  En las manzanas se combinan la edificación colectiva y la unifamiliar, integrando todas las capas sociales en torno a unas zonas comunes.

- Se establece una gran zona verde en contacto con la ya existente en el sector limítrofe por el sur, integrando así un gran espacio verde continuo para todo el entorno; la gran mayoría de parcelas para vivienda unifamiliar se sitúan alrededor de esta gran zona verde y al eje viario principal, favoreciendo así la conexión dentro del sector.

- Se ajusta la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección al porcentaje mínimo preceptivo, en cumplimiento del índice de integración social (30% de la edificabilidad residencial), y se define ya en esta fase la previsión de las parcelas destinadas a las reservas para el Ayuntamiento.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.5. ORDENACIÓN GENERAL

2.2.3.1 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

El presente documento no altera las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU de 2007.
En este caso las determinaciones generales son las establecidas en la ficha del sector, modificada por la modificación n°10 del PGOU tramitada de forma conjunta en el presente documento.
En el cuadro siguiente se detallan los valores de las determinaciones establecidas en el PGOU de Aldeatejada, y la justificación de su cumplimiento en el diseño del sector SUD-1A.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
	PARAMETROS SEGÚN P.G.O.U.		SECTOR SUD-1A
Superficie bruta del Sector (S.S.G.G. incluidos)			81.518,58
Superficie neta del Sector			81.518,58
Edificabilidad	0,5m²/m²	40.759,29	35.312,31
Densidad mínima de población	20 viviendas/Ha	163,04	171,00
Densidad máxima de población	25 viviendas/Ha	203,80	204,00
Indicie de variedad de uso (Edificabilidad usos compatibles -terciario ó dotacional-)	10%	3.531,23	3.575,16
Indice de variedad tipológica (Edificabilidad residencial en tipología unifamiliar)	20%	7.062,46	16.627,11
Indice de integración social (Edificabilidad en vivienda protegida -30% edificabilidad residencial-)	30%	9.521,14	9.529,01

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, define las condiciones mínimas para las reservas de suelo de dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos. En el cuadro siguiente se justifica el cumplimento de dichas condiciones en el sector:

CUMPLIMIENTO ESTANDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.151,86	8.156,10
	20m²/100m² edificables	7.062,46	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.075,93	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.296,85	
Aparcamientos (n° de plazas)	2 plazas/100m² edificables	706,25	714,00
	el 50% en suelo público	353,12	361,00
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,83	9,00

2.2.6. ORDENACIÓN DETALLADA

Para definir la ordenación detallada, el punto de partida es la ordenación propuesta en el Plan Parcial SUD- 1 aprobado, pero que nunca se desarrolló, intentando eliminar las posibles causas de que no fuera llevado a cabo, entre ellas, la simplificación de la urbanización, reduciendo el impacto paisajístico y los costes asociados.
La estructura viaria consta de un eje principal de 18,75 m. de ancho, el cual atraviesa el ámbito en dirección este-oeste, articulando todo el sector en torno a él.
El resto del viario es de menor dimensión, variando de sección según los planos adjuntos, y distribuye el ámbito formando manzanas que albergan los diferentes usos; las conexiones externas se realizan tanto con la carretera C-512, como con la urbanización Las Fuentes, situada al sur.
El sistema viario se plantea como una red de coexistencia, reduciendo al máximo los desniveles entre la acera y la calzada, favoreciendo la accesibilidad en el sector, y priorizando el uso peatonal del mismo.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Los Sistemas Locales de Espacios Libres se sitúan contiguos a los sistemas de locales de la urbanización las Fuentes, integrando dicho equipamiento a una escala superior y favoreciendo su uso por los ciudadanos.
Los usos lucrativos ocupan la zona oeste del sector, teniendo en su mayoría una orientación norte-sur.

Los equipamientos y usos terciaros se ubican en la zona este del sector, donde tienen mejor acceso desde la carretera y otros sectores, favoreciendo así el desarrollo de los mismos por su mejor visibilidad y accesibilidad.

3.2.4.1. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

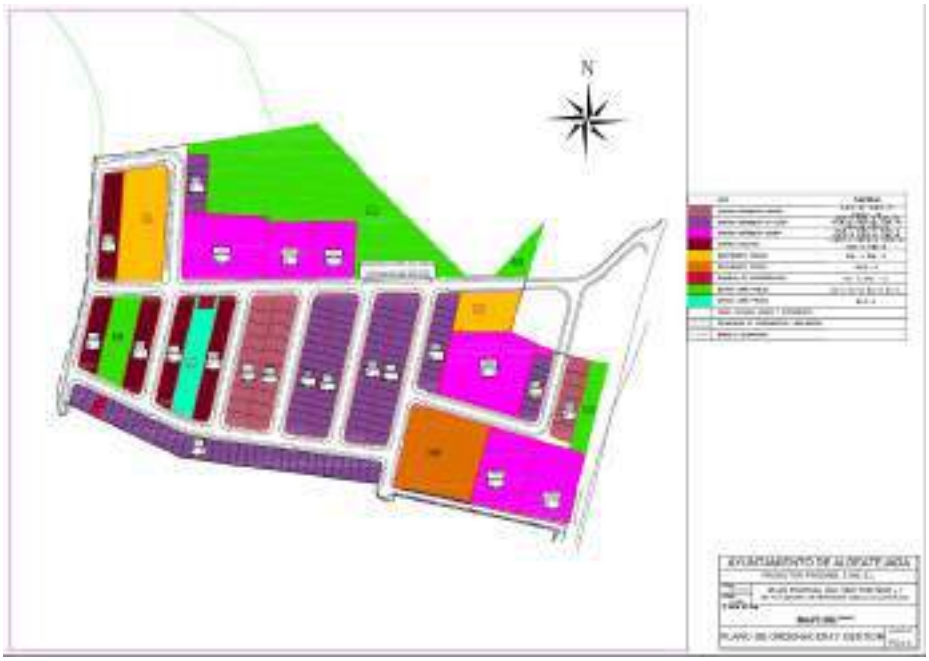
La alternativa 0

Correspondería a la situación actual de los terrenos sin sufrir ninguna alteración. Como se ha explicado anteriormente, la situación de partida de la presente ordenación detallada es la ordenación planteada en el plan parcial del Sector SUD-1 El Peñascal, aprobado definitivamente, y con una modificación posterior que nunca se desarrolló.
Como se observa en la imagen siguiente, a día de hoy se encuentra sin urbanizar, solo con ciertas viviendas ya existentes cuando se desarrolló el mencionado plan parcial. La alternativa 0 supondría mantener esta situación sin desarrollar el sector.

La alternativa 1

Correspondería a la situación si se hubiera desarrollado el plan parcial del Sector SUD-1 El Peñascal, aprobado definitivamente y con una modificación posterior.
A continuación se adjunta imagen de la ordenación del plan parcial aprobado previamente.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



La alternativa 2

Corresponde con la propuesta del presente documento; para favorecer el desarrollo de la zona, se ha dividido el sector inicial en dos sectores según la modificación adjunta, y contemplando ya el desarrollo del sector SUD-1A.
A continuación se detalla la propuesta.

3.2.4.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.2.4.2.1. ESTRUCTURA GENERAL

La propuesta de ordenación que se plantea en la presente ordenación detallada, se articula mediante un eje central, en torno al cual se desarrollan las diferentes manzanas y usos.
Los Sistemas Locales, de Espacios Libres, y Equipamientos, se plantean en las áreas limítrofes del sector, favoreciendo así su uso compartido con otros sectores, así como su acceso desde las vías principales del municipio.
Esta propuesta pretende adecuarse a la realidad física del sector y dar cumplimiento a las determinaciones del PGOU.

A continuación, se muestra una imagen del plano de calificación que permite identificar las diferentes parcelas junto a la tabla de superficies y edificabilidades correspondiente.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
SUPERFICE TOTAL DEL SECTOR (m²)	**81.518,58**

USO RESIDENCIAL

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.636,39	52,00	52	0,700	6.745,47	1,00	6.745,47
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O)	5.628,97	36,00	36	0,765	4.306,16	0,80	3.444,93
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.P.O)	5.044,63	35,00	35	0,805	4.058,40	0,80	3.246,72
Total residencial colectivo		**20.309,99**	**123,00**	**123**	-	**15.110,04**	-	**13.437,13**
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54	1,00	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65	1,00	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71	1,00	1.500,71
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71	1,00	1.500,71
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.585,45	8,00	3	1,000	1.585,45	1,00	1.585,45
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	9,00	4	1,000	2.635,33	1,00	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.770,46	9,00	4	1,000	1.770,46	1,00	1.770,46
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.378,19	5,00	1	0,260	1.398,33	1,00	1.398,33
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3,00	1	0,260	815,15	1,00	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3,00	1	0,260	801,34	1,00	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	4,00	4	0,800	478,40	0,80	382,72
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.P.O. en gestión)	914,72	6,00	6	0,750	686,04	0,80	548,83
Total residencial unifamiliar		**25.556,03**	**81,00**	**48**	-	**16.627,11**	-	**16.394,22**
TOTAL RESIDENCIAL		**45.866,02**	**204,00**	**171**	-	**31.737,15**	-	**29.831,35**

USO TERCIARIO

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	0,50	1.787,58
TOTAL TERCIARIO		**5.107,37**	-	**3.575,16**	-	**1.787,58**

USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
E1	Equipamiento	3.005,24	1,500	4.507,86
E2	Equipamiento	2.344,08	1,500	3.516,12
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		**5.349,32**	-	**8.023,98**

USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
EL1	Espacio Libre	7.405,10	0,050	370,26
EL2	Espacio Libre	751,00	0,100	75,10
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		**8.156,10**	-	**445,36**

SERVICIOS URBANOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)
	Servicios urbanos	-
TOTAL SERVICIOS URBANOS		-

VIARIO

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)
TOTAL VIARIO		**17.039,77**

3.2.4.2.2. DISTRIBUCIÓN DE USOS

Uso residencial

El uso residencial en todo el ámbito de la ordenación queda regulado por las ordenanzas correspondientes, que han sido desarrolladas en el capítulo "Normas Urbanísticas" de la ordenación detallada. Las tipologías de edificación previstas son la plurifamiliar, en bloque abierto y compacto con una altura máxima de bajo más dos plantas más bajo cubierta, y con edificabilidades máximas definidas por manzana y parcela, y la vivienda unifamiliar, aislada pareada y en hilera.

Para dar cumplimiento a la determinación del PGOU relativa a las tipologías edificatorias que deben estar presentes en el sector (residencial unifamiliar y colectiva), se han estudiado distintas alternativas en función de la menor afección, tanto a la ordenación vigente como a los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento del ámbito de actuación.

Se plantea una coexistencia de la tipología de unifamiliar en hilera con la tipología en bloque, con el objetivo de ofrecer más variedad tipológica, dotando cada parcela de servicios que serían inviables de forma individual, y optimizando así los recursos tanto para las dotaciones públicas como privadas.

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Dentro del uso vivienda, de manera residual se contempla el uso unifamiliar aislada con el fin de incorporar a la ordenación las viviendas existentes en el sector.

En la distribución de las distintas parcelas se ha considerado la orientación óptima de las viviendas, con el fin de buscar la máxima eficiencia energética de las mismas.

Respecto al índice de variedad de uso se cumple ampliamente con el mínimo legal, fijado en el 10%, ya que el Plan General establece que al menos el 20% de la edificabilidad se dispondrá con tipología de viviendas unifamiliares.

Vivienda protegida

Según la legislación vigente de aplicación, el índice de integración social se define como el porcentaje de la edificabilidad destinada a uso residencial en cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública. Los 9.529,01 m^2 reservados para vivienda protegida superan levemente el 30% de la edificabilidad residencial.
Procede matizar que el parámetro de referencia para el cálculo de la edificabilidad que se debe destinar a vivienda protegida no es la edificabilidad total, sino la residencial (31.737,15 m^2).

El presente diseño propone localizar la edificabilidad destinada al uso residencial protegido sobre las parcelas RC-2 y 3, y RU-11 y 12, integrando dichas bolsas de vivienda protegida en el conjunto.

Uso terciario

El terciario es compatible con el uso residencial, y se prevé una manzana al este del sector de 3.575,16 m^2, la cual garantiza el cumplimiento del mínimo del 10% establecido en el PGOU para la variedad de uso. Las ordenanzas aplicables se desarrollan en el capítulo de Normas Urbanísticas.

3.2.4.2.3. DOTACIONES PÚBLICAS: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Las dotaciones públicas se concentran en la zona este y sur del Sector.
Los Sistemas Locales de Espacios libres se ubican mayoritariamente en la zona sur del sector, en conexión con el parque de la Urbanización Las Fuentes, con una superficie total de 8.156,10 m^2, cumpliendo con la reserva mínima requerida por el Decreto 22/2004 que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Respecto a los equipamientos, se plantean dos parcelas en la zona este del sector para favorecer la accesibilidad desde el resto del municipio, con superficies de 3.005,24 m^2 y 2.344,08 m^2 respectivamente. Ambas tienen un tamaño y geometría que permiten la implantación de múltiples dotaciones.
La superficie reservada para viario alcanza los 17.039,77 m^2, y está ocupada mayoritariamente por los ejes Este-Oeste y Norte-Sur que vertebran el Sector, y en menor medida por las calles secundarias y las bolsas de aparcamiento que completan la estructura viaria.

A continuación se adjunta un cuadro resumen de las superficies destinadas a Dotaciones Públicas, mostrando una comparativa de los mínimos establecidos por el PGOU y la reserva prevista en la presente ordenación detallada, así como una tabla del cumplimiento de los estándares establecidos por el Decreto 22/2004 que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

CUMPLIMIENTO ESTANDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.151,86	8.156,10
	20m²/100m² edificables	7.062,46	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.075,93	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.296,85	
Aparcamientos (n° de plazas)	2 plazas/100m² edificables	706,25	714,00
	el 50% en suelo público	353,12	361,00
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,83	9,00

Se acompaña a continuación una imagen no vinculante del posible desarrollo edificatorio del Sector:

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.2.4.3. JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA

3.2.4.3.1. EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO MEDIO Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Distribución de la edificabilidad

A continuación se muestra una tabla que recoge la distribución de edificabilidad en los usos lucrativos del Sector:

USO RESIDENCIAL						
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	N° MAX. VIVIENDAS	N° MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.636,39	52,00	52	0,700	6.745,47
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O)	5.628,97	36,00	36	0,765	4.306,16
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.P.O)	5.044,63	35,00	35	0,805	4.058,40
Total residencial colectivo		**20.309,99**	**123,00**	**123**	-	**15.110,04**
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.585,45	8,00	3	1,000	1.585,45
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	9,00	4	1,000	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.770,46	9,00	4	1,000	1.770,46
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.378,19	5,00	1	0,260	1.398,33
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3,00	1	0,260	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3,00	1	0,260	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	4,00	4	0,800	478,40
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.P.O. en gestión)	914,72	6,00	6	0,750	686,04
Total residencial unifamiliar		**25.556,03**	**81,00**	**48**	-	**16.627,11**
TOTAL RESIDENCIAL		**45.866,02**	**204,00**	**171**	-	**31.737,15**

USO TERCIARIO					
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
T1	Terciario	5.107,37		0,700	3.575,16
TOTAL TERCIARIO		**5.107,37**		-	**3.575,16**

	SUPERFICE (m²)	N° MAX. VIVIENDAS	N° MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²
TOTAL USOS LUCRATIVOS	**50.973,39**	**204,00**	**171**	-	**35.312,31**

Cálculo del aprovechamiento medio del sector

El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

Para el Sector propuesto se obtiene un aprovechamiento medio del **0,3879.**
A continuación se incluye la tabla en la que se desglosa la información de edificabilidades y aprovechamientos por parcela y uso.

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	N° MAX. VIVIENDAS	N° MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.636,39	52,00	52	0,700	6.745,47	1,00	6.745,47
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O)	5.628,97	36,00	36	0,765	4.306,16	0,80	3.444,93
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.P.O)	5.044,63	35,00	35	0,805	4.058,40	0,80	3.246,72
Total residencial colectivo		**20.309,99**	**123,00**	**123**	-	**15.110,04**	-	**13.437,13**
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54	1,00	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65	1,00	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71	1,00	1.500,71
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71	1,00	1.500,71
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.585,45	8,00	3	1,000	1.585,45	1,00	1.585,45
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	9,00	4	1,000	2.635,33	1,00	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.770,46	9,00	4	1,000	1.770,46	1,00	1.770,46
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.378,19	5,00	1	0,260	1.398,33	1,00	1.398,33
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3,00	1	0,260	815,15	1,00	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3,00	1	0,260	801,34	1,00	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	4,00	4	0,800	478,40	0,80	382,72
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.P.O. en gestión)	914,72	6,00	6	0,750	686,04	0,80	548,83
Total residencial unifamiliar		**25.556,03**	**81,00**	**48**	-	**16.627,11**	-	**16.394,22**
TOTAL RESIDENCIAL		**45.866,02**	**204,00**	**171**	-	**31.737,15**	-	**29.831,35**

USO TERCIARIO						
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	0,50	1.787,58
TOTAL TERCIARIO		**5.107,37**	-	**3.575,16**	-	**1.787,58**

USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
E1	Equipamiento	3.005,24	1,500	4.507,86
E2	Equipamiento	2.344,08	1,500	3.516,12
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		**5.349,32**	-	**8.023,98**

USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS				
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
EL1	Espacio Libre	7.405,10	0,050	370,26
EL2	Espacio Libre	751,00	0,100	75,10
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		**8.156,10**	-	**445,36**

SERVICIOS URBANOS		
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)
	Servicios urbanos	-
TOTAL SERVICIOS URBANOS		-

VIARIO		
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)
TOTAL VIARIO		**17.039,77**

	SUPERFICE (m²)	N° MAX. VIVIENDAS	N° MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
TOTAL USOS LUCRATIVOS	**50.973,39**	**204,00**	**171**	-	**35.312,31**	-	**31.618,93**

APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,3879**

Coeficientes de Ponderación

En relación al cálculo del aprovechamiento, se han adoptado los coeficientes siguientes según los valores de mercado actuales:

- Vivienda protegida en bloque: 0,80
- Vivienda libre en bloque: 1,00
- Vivienda protegida unifamiliar: 0,80
- Vivienda libre unifamiliar: 1,00
- Terciario: 0,50

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

El aprovechamiento del sector resultante es de 31.618,93 m^2 del uso característico.

Número de viviendas

El número de viviendas máximo queda definido por el PGOU, donde se concreta en 204 viviendas, resultado de aplicar 25 viv/Ha. a 8,1 Ha. de suelo neto.
El número de viviendas mínimo queda definido por el PGOU, donde se concreta en 163 viviendas, resultado de aplicar 20 viv/Ha. a 8,1 Ha. de suelo neto.
La presente ordenación detallada establece un número máximo de viviendas de 204, y un mínimo de 171, cumpliendo así los parámetros establecidos por el PGOU. Se plantea cierta flexibilidad en cuanto al número de viviendas en las parcelas con uso residencial unifamiliar, en función de si se proyectan aisladas, pareadas o adosadas, garantizando en todo caso los parámetros establecidos.

La edificabilidad máxima permitida para el sector es 40.759,29 m², resultado de aplicar la densidad máxima de la edificación a la superficie bruta del sector, es decir, 0,5 m²/m² x 81.518.58 m².
La ordenación propuesta no agota la edificabilidad máxima permitida para el sector en el PGOU, agotando únicamente una edificabilidad de 35.312,31 m².
La distribución de edificabilidades queda recogida en el cuadro síntesis correspondiente, incluido en la memoria vinculante.

3.2.4.3.2. DOTACIONES PÚBLICAS

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, en sus artículos 105 y 106 establece que:

> *Artículo 105. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.*
> *1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:*
> *a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.*
> *En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.*
> ***b) En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.***
> *2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:*
> *a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.*
> *b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y* ***de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro****. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.*

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

> *Artículo 106. Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.*
> *1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:*
> *a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.*
> ***b) En suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.***

La superficie prevista en la presente ordenación para el Sistema Local de Espacios Libres alcanza los 8.156,10 m^2. Asimismo, el Sistema Local de Equipamiento Público prevé 5.349,32 m^2 destinados a este uso; ambas superficies cumplen con las reservas mínimas establecidas en el Reglamento.
Con respecto a las Infraestructuras Viarias y los Servicios Urbanos no se establecen unos mínimos. Sí establece el artículo 104 del Decreto 22/2004, la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construibles, lo cual supone 706 plazas -35.312,31 m^2 x 2 plazas/100 m^2-, de las cuales al menos la mitad -353- deberán situarse en suelo de uso público; además, según el artículo 5.2 del Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, al menos serán accesibles 1 de cada 40 plazas, lo que supone para la ordenación detallada 9 plazas accesibles.

> *Artículo 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.*
> *1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse:*
> *a) En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.*
> ***b) En suelo urbanizable, dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.***
> *2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.*

En la presente ordenación el número mínimo de plazas de aparcamiento que se proyectará en el interior de las parcelas privadas será de 353.

Las siguientes tablas recogen las superficies de dotaciones públicas previstas en la ordenación detallada, junto al cumplimiento de los estándares establecidos por la ordenación general y el RUCyL.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

CUMPLIMIENTO ESTANDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.151,86	8.156,10
	20m²/100m² edificables	7.062,46	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.075,93	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.296,85	
Aparcamientos (nº de plazas)	2 plazas/100m² edificables	706,25	714,00
	el 50% en suelo público	353,12	361,00
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,83	9,00

3.2.4.3.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

A los efectos del justo reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, y en aplicación del PGOU, en la ordenación detallada se determina una única unidad de actuación.

3.2.4.4. CONCLUSIONES

La presente ordenación detallada define las determinaciones a las que ya se ha hecho referencia en capítulos anteriores, por cuanto no se especifican las conclusiones.

3.2.5. INFRAESTRUCTURAS

La información relativa a las infraestructuras propuestas se ha extraído del Plan Parcial aprobado definitivamente para el sector SUD-1, y de los planos de información del PGOU.

3.2.5.1. ABASTECIMIENTO Y AGUA DE RIEGO

El suministro de agua potable del sector SUD-1A se realizará mediante una conducción desde el denominado depósito de regulación "El Soto", el cual recibe agua del depósito de la red de abastecimiento de Salamanca denominado "La Pinilla", a través de una conducción de trasvase realizada por el Ayuntamiento de Aldeatejada, en cuya financiación ha colaborado el Sector SUD-1 mediante un convenio suscrito entre su propietario mayoritario y el Ayuntamiento.

La nueva red de distribución se proyecta de tipo mallado, ya que presenta importantes ventajas de funcionamiento frente a las de tipo ramificado, como son: mejor respuesta en caso de rotura de la tubería, pues la malla garantiza el suministro, para lo cual el agua sigue trayectos alternativos a los habituales, aunque esto suponga mayores pérdidas de carga; la red mallada también permite un reajuste automático de la distribución de caudales cuando se produce una sobrecarga en una zona concreta; otra ventaja es que en la red ramificada se producen sedimentaciones en los tramos finales de los ramales.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Como contrapartida, las redes de tipo ramificado son más económicas. No obstante, se considera de mayor relevancia la ventaja de la mejor funcionalidad de las redes malladas, frente al inconveniente de su mayor coste, por lo que se opta por la implantación de este tipo de red.
Las tuberías de las redes se adaptan al trazado de la red viaria, situándose en un lateral de la calzada, y garantizando siempre un recubrimiento mínimo de 1,00 m. para prevenir cargas que pudieran ocasionar su rotura.
El material a emplear en las conducciones es PVC con una PT de 10 at., con junta elástica, material que también se ha utilizado en el resto de redes municipales de distribución. El diámetro mínimo considerado es de 110 mm.
Como elementos complementarios se incluyen las válvulas de compuerta en los cruces de los ramales, para facilitar el corte de las conducciones cuando se desee aislar un tramo de red, así como las ventosas en los puntos altos y fuertes cambios de pendiente. También se prevén las acometidas a parcelas, las bocas de incendio en los cruces con separaciones inferiores a 200 m., tal y como se especifica en la NTE-IFA., y las bocas de riego para la limpieza de las calles y el riego del arbolado proyectado.

3.2.5.2. SANEAMIENTO

Existe un colector general que discurre por la margen izquierda del arroyo Zurguén; este colector procedente de Miranda de Azán, recogerá las aguas residuales de los términos municipales de Miranda de Azán y Aldeatejada, conduciéndolas posteriormente a la red general de Salamanca, y por medio de ella a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.
Este colector discurre en las proximidades del Sector, en cotas inferiores al mismo, y a él evacuará red local de recogida de aguas residuales.
Las aguas pluviales se drenan mediante red específica separativa, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores, y conduciéndolas al arroyo Zurguén que, como ya se ha indicado anteriormente, está situado en las cercanías del Sector, disponiendo de una diferencia de cota suficientemente amplia como para garantizar su incorporación al arroyo considerado. Es preciso hacer constar que el arroyo Zurguén es el elemento de drenaje natural actual de toda la zona considerada, a través del cual se conducen las aguas superficiales al rio Tormes.
El material empleado será PVC corrugado SN8 para diámetros de hasta 800 mm., material que ofrece una buena resistencia mecánica, mínima rugosidad y una sencilla colocación, y de hormigón armado para diámetros superiores a los 800 mm.
El diámetro mínimo de la red será de 300 mm., de acuerdo a la Norma Tecnológica de Edificación NTE-ISA, de modo que se impidan las obstrucciones de la conducción.
El recubrimiento mínimo de las tuberías será de 1,00 m., para prevenir cargas que pudieran ocasionar su rotura.
El trazado de las tuberías se adapta a la red viaria, por cuanto en general las pendientes de ambas son idénticas, pretendiendo en cualquier caso pendientes no inferiores al 0,5%, a fin de evitar sedimentaciones en las tuberías. No obstante, el

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

hecho de la proximidad del sector al cauce del arroyo del Zurguén, y la necesidad de verter al mismo la red de aguas pluviales, ha impedido el cumplimiento de este objetivo en un tramo concreto situado al final de la calle 2, quedando reducida en este caso. Para minimizar el efecto de esta circunstancia, se proyectan pozos de limpia también en las cabeceras de los ramales de la red de aguas pluviales.

3.2.5.3. CANALIZACIONES ELÉCTRICAS

En la zona noreste, fuera del ámbito del Sector, existe una línea aérea de energía de 13.200 voltios, de la cual se suministran en la actualidad las distintas edificaciones del sector y de la que en un futuro se derivara a línea de alta tensión que proporcionará energía al centro de transformación del Sector. Desde éste se realizará la distribución en baja tensión para proveer la energía eléctrica demandada por las distintas parcelas.
Desde los centros de transformación se define la red de Baja Tensión para el suministro a las distintas parcelas del Sector (residenciales, terciarias y de equipamientos), así como para la alimentación del cuadro de alumbrado público.
Además, se definen las distintas canalizaciones necesarias para la implantación subterránea de las redes de A.T y B.T.
No se contemplan las obras exteriores al Sector que requerirán, en su caso, el suministro desde la red general de la compañía eléctrica, debiendo ser estas obras objeto de un proyecto específico cuya financiación deberá correr a cargo de todos los sectores beneficiados por las mismas.

3.2.5.4. ALUMBRADO PÚBLICO

En la actualidad no existe alumbrado público en el entorno del ámbito del sector, debiendo ser tratado de forma específica.

La instalación eléctrica se realizará con conductores instalados de forma subterránea. Comprenderá dos partes fundamentales: cuadros de mando, protección y maniobra, y red de distribución.

Cuadros de mando, protección y maniobra

Todas las líneas proyectadas de alumbrado público se conectan a un único cuadro situado en la calle 2 en el cruce con la calle 1.

Red de distribución

Los conductores serán aislados, de tensión nominal de 1.000 v. como mínimo, del tipo SINTENAX o similar, y la sección será de 6 mm^2.
Los empalmes y conexiones se realizarán en cajas estancas, colocadas en el interior de las columnas.
La alimentación a las luminarias se realizará con cable de 0,6/1 KV., de 2,5 mm^2 de sección.
Con objeto de realizar una protección adecuada se prevé la instalación de una línea de tierra, a la que se conectarán todos los elementos metálicos de la instalación.

Puntos de luz para alumbrado del viario

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Para el alumbrado viario, debido a su larga vida, al excelente mantenimiento del flujo luminoso, el funcionamiento seguro y estable, y su más que aceptable rendimiento cromático, se ha optado por utilizar lámparas de vapor de sodio a alta presión de 150w. Estos puntos de luz estarán instalados sobre columnas a una altura de 8,00 m. de altura, de modo que produzcan un adecuado reparto del flujo luminoso en toda la superficie de la vía.
La firma INDALUX garantiza que los aparatos de alumbrado proyectado cumplen con los requisitos de la ITC-EA-04 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
Lámparas. Como anteriormente se expuso, en la red viaria se instalarán lámparas tubulares de vapor de sodio de alta presión de 150 w.
Luminarias. Se utilizarán las luminarias adecuadas al tipo de lámpara teniendo en cuenta factores de tipo económico y estéticos. La luminaria elegida para el alumbrado del viario es cerrada. Para todas las luminarias proyectadas se ha considerado un factor de conservación de 0,72.
Apoyos. El apoyo de las luminarias colocadas en los viales se realizará mediante columnas de acero galvanizado de 8 m. de altura.

3.2.5.5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS Y DE TELECOMUNICACIONES

No existe red telefónica ni de telecomunicaciones en el ámbito del sector.
Telefónica de España S.A. se reserva el derecho a prestar el servicio, bien sea a través de red o bien por medio de ondas.

Canalizaciones telefónicas

Paralela a la carretera CL-512, donde se proyecta el vial de acceso, existe una conducción de fibra óptica de gran importancia, que es necesario mantener en servicio en todo momento. Será conveniente trabajar con cuidado en esa zona haciendo las catas convenientes para su localización.

La definición de todos los elementos de la red de canalizaciones telefónicas ha sido realizada siguiendo los criterios de los servicios técnicos de la propia compañía Telefónica. En ella se incluyen tanto las canalizaciones como las arquetas necesarias para las acometidas, así como en los cruces y derivaciones que se han estimado necesarios.
Las canalizaciones proyectadas se disponen debajo de las aceras y están formadas por doble tubería de PE corrugado de 125 mm., quedando instaladas en una cama de arena que recubre toda la tubería.
La red telefónica se completa con la disposición de las arquetas tipo D y H precisas para el tendido del cable.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Canalizaciones de telecomunicaciones

El dimensionamiento de la red proyectada y los distintos elementos que contiene, así como las conducciones existentes en la actualidad, quedan reflejados en el plano PO-04.07 Canalizaciones de Telecomunicaciones.

Las canalizaciones proyectadas se disponen debajo de las aceras y están formadas por tres tubos de 40 mm., quedando instaladas en una cama de arena que recubre toda la tubería.

3.2.5.6. **RED DE GAS**

La definición de la red de gas para el suministro al Sector ha sido realizada bajo la dirección de los servicios de la compañía suministradora, Distribuidora Regional del Gas S.A. Se ha previsto la obra civil correspondiente a la implantación de gas natural en toda la urbanización.

3.2.6. CUADROS SÍNTÉSIS

Se muestran a continuación los siguientes cuadros que recogen las características numéricas de la presente modificación:

1. Cuadro Resumen
2. Superficies y edificabilidades de los diferentes usos, número estimado de viviendas, índice de edificabilidad máximo permitido por normativa, y aprovechamientos.
3. Tabla de cumplimiento de estándares del PGOU frente a los previstos en la ordenación; y cumplimiento de los estándares del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, frente a los valores adoptados en la presente ordenación.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

CUADRO RESUMEN

TABLA RESUMEN							
	USO		SUPERFICE (m²)	EDIFICABILIDAD(m²)	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS/Ha.
SECTOR SUD-1A			81.518,58				
USOS LUCRATIVOS	TERCIARIO		5.107,37	3.575,16			
	RESIDENCIAL COLECTIVO		20.309,99	15.110,04		123	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		25.556,03	16.627,11		48	
	TOTAL USOS LUCRATIVOS		**50.973,39**	**35.312,31**	**0,43**	**171**	**20,98**
	USO		SUPERFICE (m²)	SISTEMAS GENERALES (m²)	SISTEMAS LOCALES (m²)		
CESIONES	ZONAS VERDES		8.156,10		8.156,10		
	EQUIPAMIENTOS		5.349,32		5.349,32		
	VIARIO PÚBLICO	VIARIO PEATONAL Y RODADO	13.312,92		13.312,92		
		PLAZAS DE APARCAMIENTO	3.726,85		3.726,85		
	INFRAESTRUCTURAS						
	TOTAL CESIONES		**30.545,19**	**0,00**	**30.545,19**		

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	
SUPERFICE TOTAL DEL SECTOR (m²)	**81.518,58**

USO RESIDENCIAL

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.636,39	52,00	52	0,700	6.745,47	1,00	6.745,47
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O)	5.628,97	36,00	36	0,765	4.306,16	0,80	3.444,93
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.P.O)	5.044,63	35,00	35	0,805	4.058,40	0,80	3.246,72
Total residencial colectivo		**20.309,99**	**123,00**	**123**	-	**15.110,04**	-	**13.437,13**
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54	1,00	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65	1,00	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71	1,00	1.500,71
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.500,71	8,00	3	1,000	1.500,71	1,00	1.500,71
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.585,45	8,00	3	1,000	1.585,45	1,00	1.585,45
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	9,00	4	1,000	2.635,33	1,00	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.770,46	9,00	4	1,000	1.770,46	1,00	1.770,46
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.378,19	5,00	1	0,260	1.398,33	1,00	1.398,33
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3,00	1	0,260	815,15	1,00	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3,00	1	0,260	801,34	1,00	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	4,00	4	0,800	478,40	0,80	382,72
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.P.O. en gestión)	914,72	6,00	6	0,750	686,04	0,80	548,83
Total residencial unifamiliar		**25.556,03**	**81,00**	**48**	-	**16.627,11**	-	**16.394,22**
TOTAL RESIDENCIAL		**45.866,02**	**204,00**	**171**	-	**31.737,15**	-	**29.831,35**

USO TERCIARIO

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	0,50	1.787,58
TOTAL TERCIARIO		**5.107,37**	-	**3.575,16**	-	**1.787,58**

USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
E1	Equipamiento	3.005,24	1,500	4.507,86
E2	Equipamiento	2.344,08	1,500	3.516,12
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		**5.349,32**	-	**8.023,98**

USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
EL1	Espacio Libre	7.405,10	0,050	370,26
EL2	Espacio Libre	751,00	0,100	75,10
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		**8.156,10**	-	**445,36**

SERVICIOS URBANOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)
	Servicios urbanos	-
TOTAL SERVICIOS URBANOS		-

VIARIO

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICE (m²)
TOTAL VIARIO		**17.039,77**

	SUPERFICE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
TOTAL USOS LUCRATIVOS	**50.973,39**	**204,00**	**171**	-	**35.312,31**	-	**31.618,93**

APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,3879**

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

TABLAS DE CUMPLIMIENTO ESTANDARES PGOU y RUCYL

DATOS GENERALES SECTOR SUD-1A ALDEATEJADA			
PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
	PARAMETROS SEGÚN P.G.O.U.		**SECTOR SUD-1A**
Superficie bruta del Sector (S.S.G.G. incluidos)			81.518,58
Superficie neta del Sector			81.518,58
Edificabilidad	0,5m²/m²	40.759,29	35.312,31
Densidad mínima de población	20 viviendas/Ha	163,04	171,00
Densidad máxima de población	25 viviendas/Ha	203,80	204,00
Indicie de variedad de uso (Edificabilidad usos compatibles -terciario ó dotacional-)	10%	3.531,23	3.575,16
Indice de variedad tipológica (Edificabilidad residencial en tipología unifamiliar)	20%	7.062,46	16.627,11
Indice de integración social (Edificabilidad en vivienda protegida -30% edificabilidad residencial-)	30%	9.521,14	9.529,01

CUMPLIMIENTO ESTANDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		**SECTOR SUD-1A**
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.151,86	8.156,10
	20m²/100m² edificables	7.062,46	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.075,93	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.296,85	
Aparcamientos (n° de plazas)	2 plazas/100m² edificables	706,25	714,00
	el 50% en suelo público	353,12	361,00
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,83	9,00

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.3. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.3.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente documento tiene como objetivo establecer la ordenación detallada de los terrenos incluidos en el Sector SUD-1A.

2. Las ordenanzas tienen por objeto, conforme al art. 136 del RUCYL, la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

Artículo 2. Vigencia

1. La presente ordenación detallada entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOCYL, según lo establecido en el art. 175 del RUCYL.

2. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación, en los supuestos previstos en el art. 56 de la LUCYL.

Artículo 3. Normativa supletoria

En las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita contenida en el presente documento, se acatará la legislación vigente en materia de suelo que fuese de aplicación, así como al Texto Refundido del PGOU de Aldeatejada, y en su defecto a la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca.

Artículo 4. Efectos

1. La ordenación detallada tendrá, con su aprobación definitiva y la publicación según la Ley de Urbanismo de Castilla y León, carácter público y obligatorio.

2. La publicidad se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyen y en consecuencia cualquier particular podrá consultar la totalidad de la documentación de la modificación del plan. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo del mismo así como del testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender la diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3. La obligatoriedad de la observancia de la ordenación detallada supondrá que será legalmente exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas, por cualquier persona física o jurídica, en ejercicio de la acción pública que en materia de urbanismo otorga la ley y, conforme resulta de su texto, comportará las siguientes limitaciones:

3.1. El uso de los terrenos así como las condiciones de edificabilidad no podrán apartarse del destino y condiciones establecidas en la presente ordenación detallada.

3.2. Dicha obligatoriedad alcanzará tanto a la Administración Pública como a los particulares.

Artículo 5. Valor de los documentos de la ordenación Detallada

Los documentos que integran la ordenación detallada tienen el contenido y valor establecido en el RUCYL e ITPLAN. Se aplica dicha Instrucción de forma voluntaria puesto que no es de obligado cumplimiento, variando algunos aspectos para adaptarla al caso concreto.

El documento consta de los siguientes epígrafes:

a) Determinaciones de la ordenación detallada
c) Memoria vinculante
d) Normativa urbanística
e) Planos de ordenación
f) Estudio económico-financiero
g) Tramitación

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 6. Definiciones de conceptos urbanísticos

A los efectos de la aplicación de las presentes normas, los términos que aparecen en la ordenación detallada se ajustarán a los definidos en el PGOU. Si éstos no se hallan definidos allí, se adoptará la legislación vigente, la Disposición Adicional Única del RUCYL, y el artículo 4 del ITPLAN.

Artículo 7. Unidades de actuación

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el PGOU, la ordenación detallada del Sector SUD-1A define una única unidad de actuación.

Artículo 8. Sistema de gestión

Se establece como sistema de gestión el de compensación, y será efectivo en el momento de aprobación del Proyecto de Actuación.

Artículo 9. Administración actuante

Los organismos competentes para la tramitación y gestión de la presente ordenación Detallada son: el Ayuntamiento de Aldeatejada, y la Administración de la Comunidad Autónoma, en sus organismos sectoriales afectos al territorio y significados en el PGOU.

Artículo 10. Elementos arqueológicos

En el caso de actuar sobre zonas que presentan elementos con interés arqueológico, se procederá a la catalogación y recuperación de éstos.
Dichos trabajos se realizarán por técnicos competentes y autorizados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3.3.2. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

3.3.2.1. Condiciones específicas según usos. Tabla síntesis.

Artículo 11. Usos pormenorizados del suelo

Los usos y tipologías propuestos para cada parcela son los siguientes, según lo establecido en el plano de calificación.

RESIDENCIAL
Residencial Colectiva: RC
Residencial Unifamiliar: RU

TERCIARIO
Terciario exclusivo: T

SISTEMAS LOCALES
Equipamiento Público: E
Espacios Libres Públicos: EL

SERVICIOS URBANOS
Servicios Urbanos

VIARIO
Red Viaria

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 12. Usos predominantes, prohibidos, compatibles y provisionales

1. Uso Predominante.

Es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
El uso predominante en el sector según ficha del PGOU es el Residencial.

2. Usos prohibidos.

Será todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate.
Están prohibidos los usos industrial y agrícola-ganadero.

3. Usos compatibles.

Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
Se permitirán todos los usos terciarios y dotacionales. Este uso es compatible con VPO, pues favorece la integración social.

4. Usos provisionales.

Uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
Según el artículo 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

> *Art.47: Derecho al uso provisional.*
> *En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:*
> *a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.*
> *b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.*
> *c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.*
>
> *Art. 313. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*
> *Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en al artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:*
> *a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.*
> *b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.*
> *c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.*
> *d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.*

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 13. Parcela mínima

Para las posibles segregaciones se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima en función del uso pormenorizado asignado:
R. Colectiva: 1.650 m^2
R. Unifamiliar adosada: 125 m^2 y 6 m. de frente
R. Unifamiliar pareada: 250 m^2 y 9 m. de frente
R. Unifamiliar aislada: 375 m^2 y 12 m. de frente
Terciario Exclusivo: no se fija
Equipamientos: no se fija

Artículo 14. Intensidad en el uso del Suelo. Edificabilidad

La intensidad de uso se refiere a la edificabilidad de los terrenos, y consiste en la relación entre la superficie construida total y la superficie de los terrenos. Viene establecida para cada parcela en el plano específico y en el cuadro síntesis de la ordenación detallada.

Artículo 15. Aprovechamiento del suelo.

1. El aprovechamiento del suelo se determina en función de dos tipos de condiciones: las de uso, que definen la utilización del suelo, y las de intensidad, que definen la cantidad de uso.

2. La actuación en cada parcela será directa, aplicando el aprovechamiento asignado sobre su superficie, que no podrá diferir de la edificabilidad asignada a las mismas parcelas.

3. No se podrá edificar sobre parcelas inferiores a las definidas como mínimas por esta ordenación detallada.

3.3.2.2. Condiciones específicas de la edificación

Artículo 16. Medición de Alturas

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante original del terreno hasta la parte inferior del último forjado horizontal, o alero cuando aquel fuera inclinado.

Cuando la rasante no sea horizontal, se podrá superar en el extremo más desfavorable la cota máxima en 1,50 metros.

La altura máxima será la indicada en las fichas respectivas. Cualquier semisótano que emerja por encima de la rasante más de 1,50 metros se considerará, a efectos del cómputo de plantas en dicho punto, como una planta más.

Se tendrán además en cuenta los criterios escritos y gráficos expresados en cada una de las fichas de ordenación, así como la normativa sectorial aplicable.
En cualquier caso, se deberán cumplir las determinaciones del art. 96 del PGOU, el cual indica que *la altura máxima nunca podrá sobrepasar 1,25 el ancho de la vía o espacio libre público al que dé frente.*

Alturas permitidas:
R. Colectiva: 3 plantas y bajo cubierta, 10,5 m.
R. Unifamiliar: 3 plantas, 10,5 m.
Terciario Exclusivo: 3 plantas, 10,5 m.
Equipamientos: 3 plantas. 10,5 m.

La altura libre mínima será de 2,50 metros, excepto en sótanos, que será de 2,20.

Artículo 17. Ocupación máxima.

Para las peculiares características de esta ordenación, que goza de una gran proporción de sistemas generales de espacios libres y equipamientos públicos adscritos

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

(garantizan una ocupación global muy esponjada), y dado que se quiere establecer una cierta continuidad con el tejido urbano adyacente, los valores adoptados son:

Ocupación permitida:
R. Colectiva: según condiciones de localización (área de movimiento)
R. Unifamiliar: 85%
Terciario Exclusivo: no se fija
Equipamientos: 70%

Se tendrán además en cuenta los criterios escritos y gráficos expresados en cada una de las fichas de ordenación.

Artículo 18. Fondo máximo edificable.

No se establece el fondo máximo de la edificación, y vendrá determinado por los demás parámetros urbanísticos.

Artículo 19. Cómputo de Superficies.

Se adoptarán los criterios definidos por el PGOU de Aldeatejada, con las siguientes precisiones:

- Espacios comunes, portales y/o entradas:

Los espacios comunes en parcelas de uso residencial no computarán en la superficie construida que exceda de 30 m² en planta baja.

- Garaje aparcamiento:

Las superficies destinadas a garaje aparcamiento no computarán, ni bajo rasante, ni en planta baja con la limitación máxima de 30 m² por plaza en todos los usos.

- Sótano y semisótano:

Las plantas de sótano o semisótano computarán superficie cuando el techo de las mismas se encuentre a más de 1,50 m sobre la rasante. Cuando parte de la planta de semisótano estuviera sobre la rasante y parte bajo la misma, computará en la misma proporción.

- Terciario exclusivo:

Exclusivamente en el uso pormenorizado terciario, y a efecto de adaptarse a sus peculiares características de gran consumo de espacio sin que aumente la densidad de ocupación, no se consideran computables a efectos de edificabilidad todos los espacios destinados a infraestructuras en los que no haya ocupación habitual de personas, en especial los volúmenes destinados a cuadros eléctricos, transformadores, instalaciones de extinción de incendios y CPD.

Artículo 20. Retranqueos a linderos y alineaciones.

Serán los expresados en las fichas correspondientes a cada uso. Las alineaciones se señalan en el plano específico y definen la línea de contorno de un polígono de movimiento de los volúmenes en los que se materializa la edificabilidad. La línea de edificación respecto de las carreteras exteriores viene fijada en el PGOU, y resulta 28,50 m. al eje de la CL-512, superior a los 21 m. previstos en la legislación sectorial de Carreteras.

Retranqueos exigidos:
R. Colectiva: 5 m. a todos los linderos, salvo proyecto conjunto.
R. Unifamiliar: no se definen, salvo en unifamiliar asilada, que se establece en 3 m. a todos los linderos.
Terciario exclusivo: no se definen.
Equipamientos: no se establecen a vía pública; 5 m. al resto de linderos

Artículo 21. Construcciones por encima del último forjado horizontal.

Las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustarán a las siguientes reglas:

1. La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación, quedando en todo caso comprendida dentro del gálibo definido por una

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

pendiente del 100% tomada desde el alero y por una línea paralela a la rasante situada a la altura máxima de cornisa + 3.00 m. En todo caso, la pendiente de la cubierta no superará el 100% y el gálibo anterior contendrá todos los elementos constructivos principales.
Se permiten los áticos y las cubiertas horizontales comprendidas dentro de este gálibo.

2. La superficie bajo cubierta o el ático computarán a partir de 1,50 metros de altura libre, y solo si la solución arquitectónica permite el uso vividero del espacio (más de un 70% con una altura libre > 2,30 m.).

3. Los remates de ascensores, cajas de escaleras depósitos etc. En ningún caso podrán superar la altura de la cubierta, integrándose en el interior de la misma, excepto en soluciones de cubierta plana, en cuyo caso estarán comprendidos dentro de la envolvente teórica definida en el punto 1.

4. Todos los elementos de instalaciones que deban sobresalir del último forjado por encima de los faldones o planos de cubierta, en especial las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, responderán a un criterio compositivo definido en plano específico en el proyecto de ejecución que se autorizará específicamente por los servicios técnicos municipales.

5. Se permitirá la disposición de lucernarios (ventanas en el plano de cubierta).

6. Se permitirá la apertura de huecos en los muros piñones, así como en los frentes, cuando exista salto entre los faldones, siempre que la totalidad de la cubierta quede dentro del gálibo máximo autorizado.

Artículo 22. Condiciones de los patios.

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a 3 m., cuando a ellos abran huecos de locales vivideros, observándose no obstante las limitaciones de cada ficha de ordenación aplicable.
Se permitirán patios de dimensiones inferiores cuando no deban cumplir las condiciones de habitabilidad, CTE etc.

Artículo 23. Voladizos.

Los voladizos sobre la alineación quedan definidos en cada una de las fichas de ordenación.

Artículo 24. Condiciones estéticas.

Se adoptarán los criterios definidos por el PGOU de Aldeatejada, con las siguientes precisiones:

1. Proyectos. Aunque se ejecuten por fases, los bloques de viviendas mantendrán una imagen armónica que deberá ser valorada por los servicios municipales mediante la presentación de alzados o perspectivas de integración en el conjunto.

2. Fachadas. Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspecto similar a la fachada principal.

3. Vallas. El vallado de parcelas se podrá macizar como máximo hasta una altura de 2,00 m. con materiales análogos a los utilizados en la fachada; el resto no macizado hasta 2 m., serán cierres ligeros (metálicos, vegetales). Las vallas en medianeras serán asimismo ligeras o vegetales.
Cuando la rasante supere la pendiente del 5%, se escalonará el cerramiento, pudiéndose alcanzar en el punto de máxima altura 2,50 m. En todo caso se deberá aportar plano detallado del vallado a escala adecuada, para su valoración por los servicios técnicos municipales.

4. Rótulos. Se admiten rótulos en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos. Estarán formados por letras sueltas colocadas a la misma altura. Se adosarán a la fachada y no podrán sobresalir más de 10 cm., siendo aconsejable su rehundido. Quedan

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

fuera de esta limitación aquellos destinados a publicidad de la propia actuación urbanística, o los establecidos de forma obligatoriamente por la L.U. y R.P.

5. Instalaciones en fachadas. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada, siendo en todo caso recomendable situarlos en puntos ocultos, sin perjuicio de su aislamiento acústico y normativa sectorial aplicable.

6. Conductos de evacuación a cubierta. Se agruparán en lo posible, no pudiendo superar en uso residencial el número de dos por vivienda en unifamiliar o dos por núcleo de escalera en colectiva. Se deberá presentar plano justificativo específico en proyecto de ejecución.

7. Evacuación de basuras. Salvo en el uso RU, todos los edificios deberán disponer de un local para almacenamiento de contenedores de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales.

8. Tratamiento de espacios libres. Los espacios libres dentro de parcelas privadas, tanto de uso residencial como dotacional, que no se edifiquen y se incorporen a espacios públicos, tendrán el mismo tratamiento que aquellos, debiendo constar este aspecto de forma clara en el proyecto de edificación correspondiente.

3.3.2.3. Regulación de las tipologías edificatorias

Artículo 25. Tipologías edificatorias.

El presente documento contempla las siguientes tipologías edificatorias:

RESIDENCIALES

Vivienda colectiva: vivienda en altura de bloques aislados con posibilidad de jardín perimetral, y con accesos comunes. Puede disponer de otros usos asociados en plantas baja y primera.
Vivienda unifamiliar: vivienda adosada, pareada o aislada.

TERCIARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Edificio de composición libre, en edificio exclusivo o compartido con instalaciones específicas vinculadas con la actividad.

Artículo 26. Empleo de las tipologías edificatorias.

Las tipologías serán las indicadas en los planos correspondientes, pudiendo alterarse o intercambiarse previa explicación razonada coherente con la ordenación y con la propuesta de imagen no vinculante en proyecto específico. La evaluación y autorización de la modificación de tipologías corresponderá al Ayuntamiento de Aldeatejada, y el instrumento específico para su desarrollo será un estudio de detalle. Este instrumento no será preciso si la modificación no es considerada como sustancial por la administración actuante, bastando el desarrollo de un proyecto básico del conjunto de la parcela.

3.3.2.4. Cálculo del aprovechamiento medio

Artículo 27. Aprovechamiento medio del sector.

Según establece el artículo 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio debe calcularse dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, restando a esta la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local.

Siguiendo este cálculo se obtiene un aprovechamiento medio del sector de 0,3879, calculado a partir del cociente entre el aprovechamiento total (31.618,93 m²) y la superficie neta del sector (81.518,58 m²).

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 28 Coeficientes de ponderación según usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación a efectos de aprovechamiento, según los valores de mercado analizados. Se adopta como uso característico el residencial libre por ser el uso predominante.

	USO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
T	TERCIARIO	0,50
RC	RESIDENCIAL COLECTIVA	1,00
RC-PROTEGIDA	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	0,80
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
RU-PROTEGIDA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA	0,80

En todas las parcelas en las que exista uso lucrativo es posible la ponderación por usos.

Artículo 29. Cálculo del aprovechamiento en cada parcela.

Se tomarán las superficies construidas en cada uso multiplicadas por el coeficiente de ponderación aplicable, con el fin de homogeneizarlas al uso principal.
En ningún caso se podrá superar el techo del aprovechamiento ponderado máximo establecido para cada manzana, ni tampoco el porcentaje máximo del uso proyectado. En cada parcela se asigna la edificabilidad máxima que se puede materializar, de forma que en la reparcelación, la suma de aprovechamientos ponderados que se asigne a cada parcela será igual o inferior a la máxima edificabilidad expresada en m².

Artículo 30. Aparcamientos.

En todas las parcelas con uso residencial es obligatorio prever dentro de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos. Si hay usos compatibles o de otra naturaleza, se deberá garantizar una plaza por cada 100 m² construidos.
En cualquier otro uso se garantizará que existe una plaza dentro de la parcela por cada 100 m² de edificabilidad construida.

Las parcelas de uso público garantizarán el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento que deben ubicarse en suelo público.

Según el artículo 5 del Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, el número de plazas accesibles reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional; en el Sector SUD-1A se prevén 9 plazas accesibles.

3.3.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

3.3.3.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 31. Contenido.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas de planeamiento urbanístico (art. 95.1 LUCYL). Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL).

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

En los pliegos de condiciones económico facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes. Asimismo en dichos pliegos figurará la prescripción de efectuar catas arqueológicas en el ámbito del entorno propuesto del BIC, con carácter previo a cualquier remoción del terreno durante las obras de urbanización, con el fin de determinar la existencia o no de posibles restos asociados a la Calzada de la Plata. Estas catas estarán dirigidas por técnico competente, y las conclusiones del trabajo servirán para definir medidas correctoras, si así se aconsejase, que deberán ser sometidas en ese caso a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3.3.3.2. RED VIARIA

Artículo 32. Condiciones generales.

Estas normas pretenden establecer los criterios que con carácter general han de regir el diseño de los espacios públicos, infraestructuras y viales, sin menoscabo de los reglamentos específicos que los afecten. La estructura de las distintas redes se desarrollará en el Proyecto de Urbanización, y salvo justificación técnica suficiente, deberán ajustarse a los esquemas previstos en la ordenación detallada.

Artículo 33. Condiciones de viales.

Las condiciones geométricas de los viales se establecen en los planos de ordenación correspondientes, donde se fijan los valores mínimos a emplear en su trazado y diseño. En todo caso, se procurará una cierta homogeneidad tanto en los materiales como en el diseño con los sectores vecinos, con el fin de conseguir una integración total de los mismos y facilitar el mantenimiento posterior; ello no podrá suponer un menoscabo en el diseño y calidad del presente sector.

Red viaria: el sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.

  La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:
  - Carreteras nacionales: 300 m.
  - Otras carreteras: 200 m.
- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales, sin que exista el adecuado proyecto de enlace o el adecuado sistema de regulación mediante semáforos.

  Se adoptarán las medidas descritas en el artículo 227 del PGOU para el diseño de los anchos de calzadas:

	VÍAS DE UN CARRIL		VÍAS DE n CARRILES (n>1)	
	Mínima	Óptima	Mínima	Óptima
Arterias Principales	No	No	3,00 m x n	3,50 m x n
Resto de calles locales	3,00 m	3,50 m	2,70 m x n	3,50 m x n
Calles Coexistencia de tráficos	5,00 m	8,00 m	No	No

Artículo 34. Aparcamientos.

En la vía pública se dispondrá el 50% del total de aparcamientos mínimos previstos por el presente planeamiento de desarrollo; la proporción mínima de la reserva de plazas accesibles, será la establecida en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (1/40).

El proyecto de urbanización determinará la exacta ubicación de las plazas de aparcamiento, justificándose en todo caso su cambio y manteniéndose la homogeneidad de las zonas. En todo caso el proyecto de urbanización podrá modificar el número total de plazas, siempre y cuando no se reduzca el mínimo exigible según la presente ordenación detallada.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Según el artículo 228 del PGOU, se establecen las siguientes medidas para los aparcamientos de vehículos en vía pública:

	Anchura banda de aparcamiento		Anchura calzada de maniobra	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Aparcamiento en línea	2,00 m	2,50 m	3,00 m	3,00 m
Aparcamiento en batería	4,00 m	5,00 m	6,00 m	6,00 m
Aparcamiento oblicuo a 45°	3,80 m	4,50 m	3,20 m	3,20 m
Aparcamiento oblicuo a 60°	4,10 m	5,00 m	4,00 m	4,00 m

3.3.3.3. ESPACIOS LIBRES

Artículo 35. Plantaciones vegetales.

Se emplearán preferentemente especies autóctonas para las plantaciones.
Se prohíbe la corta de ejemplares autóctonos o de cualquier otro ejemplar de diámetro de tronco superior a 20 centímetros sin justificación técnica, que en todo caso estará sujeta a licencia. Se estima en este sentido justificación adecuada la imposibilidad de materializar en planta baja al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la parcela, en una sola edificación, y en las condiciones del articulado de esta ordenación detallada, una vez deducido el espacio afectado por el arbolado. Además, la corta o traslado de ejemplares autóctonos irá acompañada de la plantación de al menos tres árboles por cada unidad eliminada/trasladada.
Todos los ejemplares catalogados en la zona son compatibles con la ordenación propuesta.
El proyecto de urbanización deberá recoger la plantación de ejemplares en zonas muy escarpadas con lavado de la capa de tierra vegetal como mecanismo de protección y fijación del suelo.
Toda edificación de nueva construcción se proyectará de forma que no afecte al volumen de la copa del árbol.
En las zonas de espacios libres, se deberá ejecutar durante la urbanización la limpieza del suelo y el vuelo para facilitar el adecuado crecimiento de los ejemplares más adecuados. Las edificaciones u obras evitarán la formación de encharcamientos de agua y muy especialmente el depósito o vertido de cementos en las proximidades del arbolado.

3.3.3.4. SERVICIOS URBANOS

Artículo 36. Red eléctrica.

El trazado de las líneas eléctricas será subterráneo, transcurriendo en todo caso siempre por viales y zonas pavimentadas. Se evitará en lo posible su trazado por zonas verdes ajardinadas.
En el proyecto de urbanización se concretará la ubicación de las acometidas y se justificarán los cambios con respecto a la propuesta establecida en el presente documento.
Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

La red de distribución de energía eléctrica se adaptará en su cálculo a las siguientes hipótesis:

* La potencia mínima por vivienda será de 5.750 w.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

* La potencia mínima inicial para dotaciones será 100 w./m^2, debiendo respetarse lo definido en la Instrucción Técnica Complementaria ITCBT- 10, del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, para el cálculo de las acometidas e instalaciones de enlace. En todo caso se dejará un tubo de canalización eléctrica vacío que discurrirá desde el centro de transformación a las áreas de equipamientos.
* Los coeficientes de simultaneidad en función del número de acometidas serán los definidos en la Instrucción Técnica Complementaria ITCBT- 10, del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
* Las canalizaciones eléctricas se realizará con tuberías de polietileno corrugado, exterior liso, e interior de diámetro nominal mínimo 160 mm., provistas de alambre guía.
* Las arquetas de la red eléctrica serán de 70x70 cm. de luz libre interior con tapas de fundición dúctil.
* Serán consideradas las prescripciones establecidas en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión del Ministerio de Industria, así como Las Normas de la Compañía Suministradora que estén debidamente aprobadas por el Servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.

Artículo 37. Red de saneamiento.

En el proyecto de urbanización se determinará la ubicación de las acometidas a cada parcela o usuario de acuerdo con la disposición final según el proyecto de actuación, evitando que sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.
Se proyectará una doble red separativa, la primera destinada a recoger y canalizar las aguas residuales y la segunda a recoger y transportar las aguas pluviales.

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado de aguas residuales serán las siguientes:

* La red recogerá la totalidad de aguas residuales domésticas, procedentes de los vertidos domiciliarios. Estas aguas serán conducidas mediante un emisario al Colector General de Miranda de Azán y Aldeatejada para, posteriormente, ser transportadas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.
* La pendiente mínima de las alcantarillas será de 0,5%, salvo que razones técnicas y de seguridad justifiquen su reducción.
* En el trazado de la red no se producirán escalones ascendentes ni en solera ni en clave.
* Los pozos de registro se dispondrán en todos los puntos de cambio de alineaciones en planta, variación de pendiente longitudinal, cambios de sección de la conducción, y a distancia no superior a 50 m. entre cualquiera de ellos.
* Todas las cabeceras de alcantarillas irán provistas de pozos de limpia.
* El material de las tuberías a emplear será el PVC corrugado con módulo de rigidez circunferencial no menor de 8 KN/m^2.
* El diámetro mínimo de las conducciones será 300 mm.
* Las acometidas se realizarán con tuberías de la misma naturaleza, y diámetro de 200 mm., uniéndose a las conducciones mediante clips elastoméricos. Las acometidas se realizarán directamente a la tubería.

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado de aguas pluviales serán las siguientes:

* La red recogerá las aguas pluviales con origen en las parcelas, mediante acometidas específicas, y con origen en los viales y espacios libres públicos a través de los sumideros. Estas aguas serán conducidas mediante un emisario al Arroyo del Zurguén, disponiendo previamente una arqueta de vertido, y a través de éste al río Tormes. El Arroyo del Zurguén es el punto bajo al que drenaban, con anterioridad, la totalidad de fincas integrantes del sector.
El cálculo del caudal de aguas pluviales que es preciso evacuar del sector se realizará por la aplicación del Método Hidrometeorológico de J. R. Témez para el Cálculo de Avenidas para un período de retorno de diez años.
* La pendiente mínima de las alcantarillas será de 0,5%, salvo que razones técnicas y de seguridad justifiquen su reducción.
* En el trazado de la red no se producirán escalones ascendentes ni en solera ni en clave.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

* Los pozos de registro se dispondrán en todos los puntos de cambio de alineación en planta, variación de pendiente longitudinal, cambios de sección de la conducción, y a distancia no superior a 50 m. entre cualquiera de ellos.
* Todas las cabeceras de alcantarillas irán provistas de pozos de limpia.
* El material de las tuberías a emplear será el PVC corrugado con módulo de rigidez circunferencial no menor de 8 KN/m^2.
* El diámetro mínimo de las conducciones será 300 mm.
* Las acometidas se realizarán con tuberías de la misma naturaleza, y diámetro de 200 mm., uniéndose a las conducciones mediante clips elastoméricos. Las acometidas se realizarán preferentemente a pozos de registro.
* En el colector general (emisario) de las aguas pluviales, se dispondrá un sistema de retención de grasas y elementos gruesos antes de su vertido al cauce receptor.

Artículo 38. Red de abastecimiento de agua.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el trazado de la red de abastecimiento de agua, debiendo justificar los cambios adoptados con respecto a la propuesta de la presente ordenación detallada.

Será en todo caso mallada, y localizará las acometidas de cada parcela en función de la reparcelación que fije el Proyecto de Actuación.

El cálculo hidráulico de la red de distribución deberá efectuarse bajo las siguientes condiciones:

* Dotación mínima diaria: 200 litros/habitante/día.
* Velocidad máxima de circulación del agua: 2.5 m./s.
* Factor mínimo de punta de cálculo: 2,5.
* Presiones de servicio en todos los puntos de la red: > a 20 m.c.a.

Se instalarán hidrantes contra incendios en lugares fácilmente visibles y accesibles, disponiendo uno por cada doscientos metros de red de distribución.
La red ira dotada de las válvulas de corte, ventosas y desagües necesarios para su correcto mantenimiento y explotación. Las tuberías serán de PVC de 110 mm. de diámetro mínimo, y 10 atmosferas de presión nominal.

RED DE RIEGO

Desde un sondeo existente que capta aguas subterráneas, situado en la bolsa de aparcamiento ubicada en la esquina suroeste del sector, se dispondrá una red principal de riego de la que se derivan distintos ramales secundarios controlados por electroválvulas, las cuales, a su vez, son el origen de las acometidas de riego individuales de cada una de las redes particulares y de los espacios libres públicos del sector.
Las canalizaciones de riego serán de PE de diez atmósferas de presión nominal.
El diámetro mínimo de la red principal será 63 mm., y el de la red secundaria 50 mm.
Será preciso disponer una canalización de cableado para poder programar y actuar sobre las electroválvulas previstas.

Artículo 39. Red de alumbrado público.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el tipo y ubicación de las luminarias, debiéndose en todo caso atener a la máxima reserva de potencia prevista en el presente documento, y a los niveles mínimos de iluminación propuestos. Se prohibirán en todo caso las luminarias sin caperuza superior, o cuyo flujo luminoso hacia arriba supere el 20% del flujo hacia abajo. Las líneas de distribución para alumbrado público serán preferentemente subterráneas.

La red de distribución de alumbrado público, se adaptará en su cálculo a las siguientes hipótesis:

* Las vías públicas y los jardines cumplirán con los parámetros establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 Niveles de iluminación
* Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

* No se prescribirán luminarias cuyo flujo luminoso se proyecte directamente hacia su hemisferio superior.
* Serán consideradas las prescripciones establecidas en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión del Ministerio de Industria, así como Las Normas de la Compañía Suministradora que estén debidamente aprobadas por el Servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.
* El cuadro de control irá dotado de un programador astronómico y de una toma de fuerza; cada línea irá protegida con un magneto térmico y un diferencial.

Artículo 40. Tratamiento de residuos.

Se estudiará el problema de los residuos con la profundidad que merece, por ser aspecto fundamental en el funcionamiento de la vida común. Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable. Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 kg./habitante/día, equivalente a un volumen de 1 litro.

Artículo 41. Canalizaciones tecnológicas.

En todas las vías de nueva apertura se colocarán al menos tres conductos vacíos con un diámetro mínimo de 40 mm. y del material adecuado para futuras instalaciones de telecomunicaciones, semáforos, etc. Discurrirán preferentemente por las aceras, aunque se preverán los pasos de calzada, incluyendo las arquetas de registro necesarias.

Se dispondrán dos redes de telecomunicaciones: una para los servicios de Telefónica de España S.L., con las características y exigencias propias de sus redes, y otra constituida por una canalización con dos tubos de PVC de 110 mm. de diámetro y la infraestructura necesaria que permita la instalación, por parte de una empresa de servicios de telecomunicaciones, de los conductores que garanticen unas buenas condiciones para la prestación de los servicios específicos.

La empresa Telefónica de España S.L., en su condición de prestadora del servicio universal obligatorio de telecomunicaciones, puede optar por realizarlo mediante cableado, en cuyo caso subscribiría un convenio para aportación del material telefónico, o por medio de ondas, en cuyo caso no requeriría infraestructura de canalizaciones alguna.

Artículo 42. Red de Gas.

Se dispondrá la infraestructura necesaria (obra civil) que permita la instalación, por parte de La empresa concesionaria del servicio de distribución de gas, de las conducciones que garanticen unas buenas condiciones para la prestación de los servicios específicos.

Artículo 43. Condiciones de accesibilidad.

Los proyectos de urbanización se adaptarán a la Ley 3/1998, de 20 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobada por las Cortes de Castilla y León.

3.3.4. DESARROLLO Y GESTIÓN

Artículo 44. Procedimiento de gestión.

La gestión del desarrollo urbanístico se llevará a cabo mediante el procedimiento de Actuación Integrada sobre la totalidad del sector SUD-1A.
El instrumento de desarrollo será el Proyecto de Actuación, y el sistema concreto se adoptará con la aprobación de la actuación, sugiriendo el de compensación como el más adecuado. En dicho documento se establecerán las bases técnicas y económicas de la actuación integrada, y contendrá las determinaciones expresadas en el RUCYL, tanto las de carácter genérico, como las propias del sistema de gestión elegido.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 45. Urbanización de los viales y las zonas destinadas a dotaciones.

1. El propietario del suelo, convertido en urbanizador, promoverá la urbanización de viales y espacios libres.
2. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la promotora, que se subrogará en el Ayuntamiento de Aldeatejada una vez sea recibida la obra de urbanización.

Artículo 46. Planeamiento legitimador del derecho a edificar. Licencias de obras.

1. La adquisición del derecho a edificar requiere con carácter previo la aprobación definitiva de esta ordenación detallada, así como del Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.
2. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que se ajuste a las determinaciones de la ordenación detallada.
3. La solicitud de licencia de obras deberá presentarse en el plazo señalado en el presente documento, siempre tras la adquisición de la parcela de la condición de solar. En caso de que la parcela aún no hubiera adquirido la condición de solar, podrá otorgarse licencia siempre que el solicitante hubiese abonado íntegramente las cargas de urbanización de la parcela resultantes del proyecto de reparcelación.
4. El acto de otorgamiento de la licencia fijará su propio periodo de vigencia, y en consecuencia, los plazos de iniciación de las obras, plazo máximo de interrupción de las obras, y plazo de finalización de las mismas. Dichos plazos serán con carácter general de seis, doce, y treinta y seis meses, respectivamente, los cuales solo por causas justificadas podrán ser variados por la licencia. Todos estos plazos serán prorrogables por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido. Transcurridos dichos plazos sin haberse iniciado o sin haber finalizado las obras, la licencia otorgada, previa declaración expresa del Ayuntamiento, se entenderá caducada a todos los efectos.

Artículo 47. Concreción del aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada propietario, así como el correspondiente al Ayuntamiento, se concretará tras la aprobación del proyecto de actuación.

Artículo 48. Actos sujetos a licencia.

Supondrán actos sujetos a licencia todos los citados en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. La modificación de dicho artículo de la Ley, será asumida directamente en el presente documento.

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
b) Ampliación de construcciones e instalaciones de toda clase.
c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
f) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
g) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
h) Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
i) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
j) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta, o afecten a elementos estructurales.
k) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
l) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
m) Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 49. Reparcelaciones urbanísticas.

Se considerará reparcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de un terreno en 2 ó más lotes. La parcela mínima indivisible se regirá por la presente ordenación detallada.
Se permitirá la división de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, cuando de la división resulten parcelas superiores al mínimo exigible, o cuando las que no resulten superiores se agreguen a las colindantes hasta alcanzar dicho mínimo.
En ningún caso la reparcelación producirá una variación del número de viviendas que incumpla el mínimo y máximo exigido para el sector.

Artículo 50. Plazos.

De conformidad con el artículo 49 del RUCyL, el plazo para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos será de diez años desde la entrada en vigor del presente documento.
En caso de incumplimiento de los plazos, será de aplicación el artículo 21.2 de la LUCyL, y 50 del RUCYL.

3.3.5. FICHAS DE ORDENACIÓN

Se adjuntan las fichas de ordenación específicas de cada uso, las cuales forman parte inseparable de las presentes ordenanzas.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

FICHA URBANISTICA RESUMEN n°1		**categoría R.C.** (R.C.1., R.C.2., R.C.3.)
RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
Usos	Predominante	Residencial.
	Compatibles	Todos los terciarios y dotacionales.
	Prohibidos	Industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		R.C.1.= 0,70 m²/m² = 9.636,39 m².
		R.C.2.= 0,765 m²/m² = 4.306,16 m².
		R.C.3.= 0,805 m²/m² = 4.060,93 m².
Tipología de la edificación		Residencial Colectiva.
Parcela mínima		1.650,00 m².
Ocupación		Según condiciones de localización de planos de ordenación (area de movimiento).
Retranqueos	A vía pública	5,00 m.
	A resto de parcelas	5,00 m. (salvo proyecto conjunto)
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.
N° de plantas		3 plantas y bajo cubierta.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Máximo 2,00 m. desde el area de movimiento, y a una altura mínima de 3,00 m.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño del bloque edificatorio.
Cubierta		Pendiente libre.
		Se permite ático retranqueado a 3 m. de la fachada.
Garajes		1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas -		
Observaciones -		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

FICHA URBANISTICA RESUMEN n°2		**categoría R.U.H.**
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
Usos	Predominante	Residencial.
	Compatibles	Todos los terciarios y dotacionales.
	Prohibidos	Industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		R.U.1., R.U.2., R.U.3., R.U.4., R.U.5., R.U.6., R.U.7.= 1,00 m²/m².
		R.U.8., R.U.9., R.U.10.= 0,26 m²/m².
		R.U.11.= 0,80 m²/m².
		R.U.12.= 0,75 m²/m².
Tipología de la edificación		Vivienda unifamiliar adosada.
Parcela mínima		125,00 m²(art. 405 PGOU) y 6 m. de frente.
Ocupación máxima		85%.
Retranqueos mínimos		No se establecen.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.
N° de plantas		3 plantas.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la vivienda.
Cubierta		Pendiente sin limitaciones.
Garajes		1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas		Deberá presentarse proyecto conjunto de cada manzanza bajo los mismos criterios de diseño.
Observaciones -		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

FICHA URBANISTICA RESUMEN n°3		**categoría R.U.P.**
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
Usos	predominante	Residencial.
	compatibles	Todos los terciarios y dotacionales.
	prohibidos	Industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		R.U.1., R.U.2., R.U.3., R.U.4., R.U.5., R.U.6., R.U.7.= 1,00 m²/m².
		R.U.8., R.U.9., R.U.10.= 0,26 m²/m².
		R.U.11.= 0,80 m²/m².
		R.U.12.= 0,75 m²/m².
Tipología de la edificación		Vivienda unifamiliar pareada.
Parcela mínima		250,00 m² y 9 m. de frente.
Ocupación máxima		85%
Retranqueos mínimos	A vía pública	No se establece.
	A fondo de parcela	No se establece.
	A resto de parcelas	3 m. a lindero no adosado.
		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.
N° de plantas		3 plantas.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la vivienda.
Cubierta		Pendiente sin limitaciones.
Garajes		1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas		Deberá presentarse proyecto conjunto de cada unidad de pareados bajo los mismos criterios de diseño.
Observaciones -		

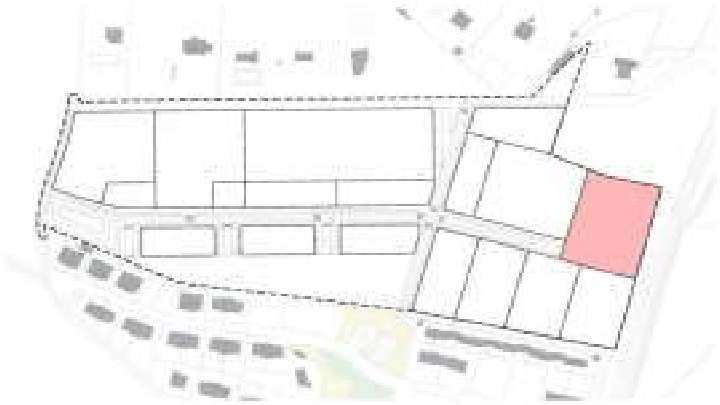
ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

FICHA URBANISTICA RESUMEN n°4		**categoría R.U.A.**
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
Usos	Predominante	Residencial.
	Compatibles	Todos los terciarios y dotacionales.
	Prohibidos	Industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		R.U.1., R.U.2., R.U.3., R.U.4., R.U.5., R.U.6., R.U.7.= 1,00 m²/m².
		R.U.8., R.U.9., R.U.10.= 0,26 m²/m².
		R.U.11.= 0,80 m²/m².
		R.U.12.= 0,75 m²/m².
Tipología de la edificación		Vivienda unifamiliar aislada.
Parcela mínima		375,00 m² y 12 m. de frente.
Ocupación máxima		85%
Retranqueos mínimos		3 m. a todos los linderos.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.
N° de plantas		3 plantas.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la vivienda.
Cubierta		Pendiente sin limitaciones.
Garajes		1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas -		
Observaciones -		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

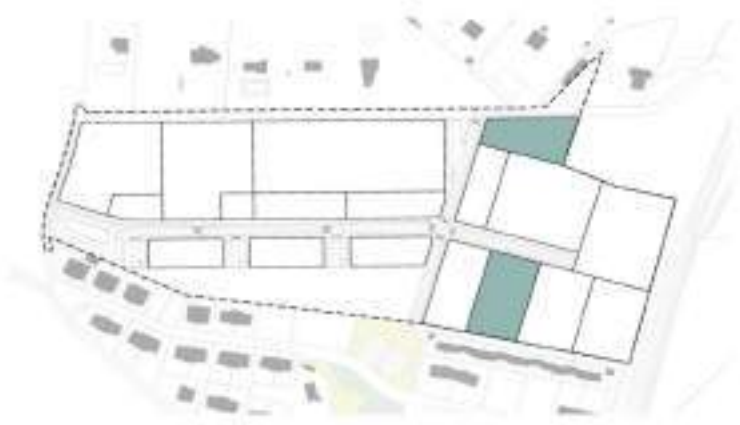
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANISTICA RESUMEN n°5		**categoría TER (T.1)**
TERCIARIO		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
usos	Predominante	Terciario.
	Compatibles	Dotacionales.
	Prohibidos	Residencial, industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		0,70 m²/m² = 3.575,16 m²
Tipología de la edificación		Libre.
Parcela mínima		No se fija.
Ocupación		No se fija.
Retranqueos mínimos		No se establecen.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía.
N° de plantas		3 plantas.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la edificación.
Cubierta		Pendiente libre.
Garajes		1 plaza por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas		Si la manzana se divide en varias parcelas o edificaciones, deberá presentarse proyecto conjunto bajo los mismos criterios de diseño.
Observaciones -		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANISTICA RESUMEN n°6		**categoría EQ (E.1 Y E 2)**
EQUIPAMIENTO		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
usos	Predominante	Equipamiento.
	Compatibles	-
	Prohibidos	Residencial, industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		1,5 m²/m²
Tipología de la edificación		Edificación aislada.
Parcela mínima		No se fja.
Ocupación		70%.
Retranqueos mínimos	A VIA PÚBLICA	No se fija.
	A RESTO DE PARCELAS	5,00 m.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía.
N° de plantas		3 plantas y bajo cubierta.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la edificación
Cubierta		Pendiente libre.
Garajes		-
Condiciones específicas -		
Observaciones -		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

FICHA URBANISTICA RESUMEN n°7		**categoría EL (E.L.1, E.L.2)**
ESPACIOS LIBRES		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
usos	Predominante	Espacios libres.
	compatibles	-
	prohibidos	-
Edificabilidad		E.L.1 = 0,05 m²/m² = 366,35 m².
		E.L.2 = 0,1 m²/m² = 96,41 m².
Tipología de la edificación		Edificación aislada.
Parcela mínima		No se fija.
Ocupación		No se fija.
Retranqueos mínimos		3,00 m.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		3,50 m a cara inferior de último forjado.
N° de plantas		1 planta.
Patios		No se permiten.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el entorno.
Cubierta		Pendiente libre
Garajes		-
Condiciones específicas -		
Observaciones -		

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se acompañan a continuación los planos de ordenación en formato din-A1 en los que se reflejan gráficamente las consideraciones y análisis expresados en los capítulos anteriores:

PO.01 ORDENACIÓN GENERAL
PO.02 PROPUESTA NO VINCULANTE
PO.03 ALINEANCIONES Y RASANTES. SECCIONES VIARIAS
PO.04 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA
PO.05 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA DE RIEGO
PO.06 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO RESIDUALES
PO.07 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO PLUVIALES
PO.08 INFRAESTRUCTURAS: RED ELÉCTRICA
PO.09 INFRAESTRUCTURAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
PO.10 INFRAESTRUCTURAS: RED DE TELECOMUNICACIONES
PO.11 INFRAESTRUCTURAS: RED DE TELEFONÍA

USO RESIDENCIAL

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	Nº MÁX. VIVIENDAS	Nº MÍN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²
R.C.1.	Residencial Colectivo	5.636,35	52,00	52	1,700	9.581,87
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O)	5.622,97	36,00	36	1,700	9.558,25
R.C.3.	Residencial Colectivo (medio agte V.P.O)	5.044,63	35,00	35	0,825	4.056,62
Total residencial colectivo		20.309,95	123,00	123		23.196,74
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	5,00	5	1,000	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.702,65	5,00	5	1,000	1.702,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.500,71	5,00	5	1,000	1.500,71
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.500,71	5,00	5	1,000	1.500,71
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.505,45	5,00	5	1,000	1.505,45
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.639,53	9,00	6	1,000	2.639,53
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.770,46	5,00	4	1,000	1.770,46
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.575,19	5,00	1	0,200	1.350,23
R.U.9	Residencial Unifamiliar	4.168,81	3,00	2	0,260	634,16
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,56	3,00	1	0,260	801,14
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	980,00	4,00	4	0,800	470,40
R.U.12	Resid. Unif. (resto Agte. V.P.O. en gestión)	914,72	6,00	4	0,760	694,19
Total residencial unifamiliar		25.596,83	61,00	48		16.427,11
TOTAL RESIDENCIAL		45.906,82	204,00	171		39.737,15

USO TERCIARIO

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
E1	Terciario	5.197,37	0,700	3.575,16
TOTAL TERCIARIO		5.197,37		3.575,16

USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
E1	Equipamiento	3.805,24	1,500	4.307,86
E2	Equipamiento	2.364,28	1,500	4.554,12
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		9.369,52		8.623,98

USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
EL1	Espacio Libre	7.405,38	0,050	370,24
EL2	Espacio Libre	744,00	0,100	75,00
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		8.150,38		445,24

Proyecto: **MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**

Situación: SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA

Promotor: PROSABIL 2005 S.L

Proyectista: ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL

Nº de plano: **PO.01**

Plano: **O.D. SUD-1A: ORDENACIÓN GENERAL**

Escala: **1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**

Fase: APROBACIÓN INICIAL

Fecha: Abril de 2023

Firma: **álvaro sánchez de miguel** arquitecto

Referencia: REF U080

Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto Álvaro Sánchez de Miguel, habiéndose cedido los derechos de explotación a favor de PROSABIL 2005 S.L. Queda prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública y transformación sin autorización expresa de los titulares de los derechos de propiedad intelectual.

Proyecto: **MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación: SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor: PROSABIL 2005 S.L
Proyectista: ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL

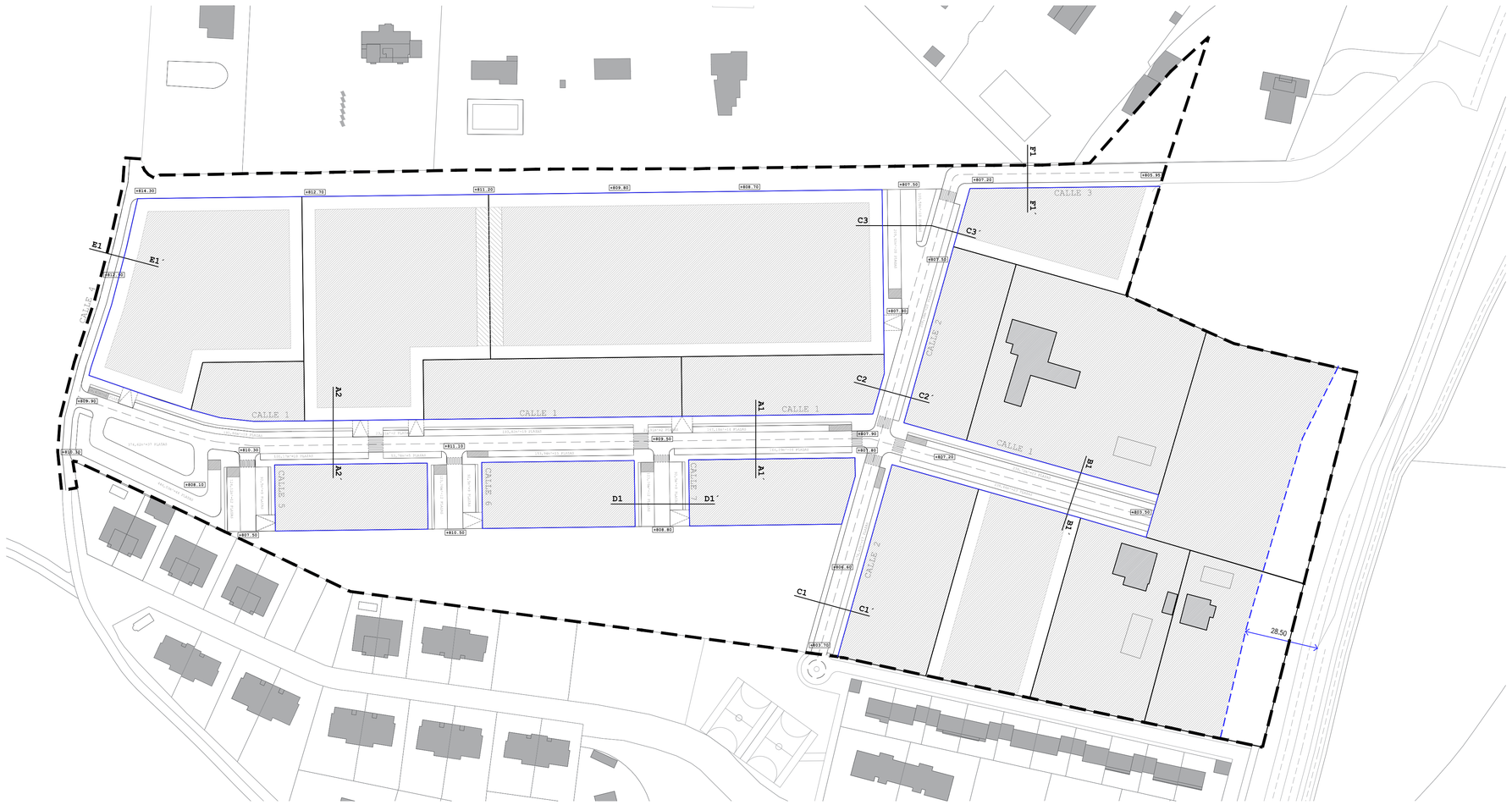
N° de plano: **PO.02**
Plano: **O.D. SUD-1A: PROPUESTA NO VINCULANTE**
Escala: **1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase: APROBACIÓN INICIAL
Fecha: Abril de 2023

Firma: **álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

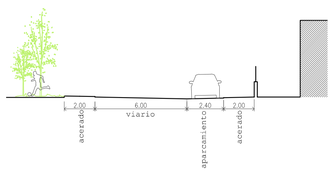


SECCIÓN A1-A1´

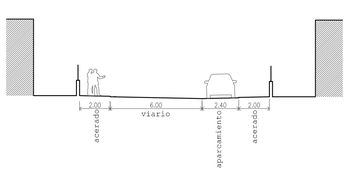
SECCIÓN A2-A2´

SECCIÓN B1-B1´

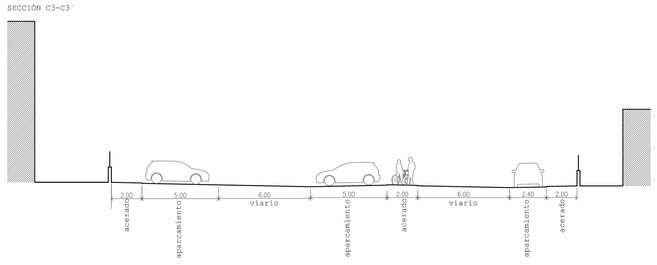
SECCIÓN C1-C1´



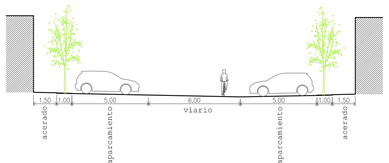
SECCIÓN C2-C2´



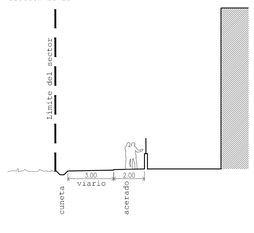
SECCIÓN C3-C3´



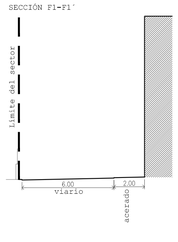
SECCIÓN D1-D1´



SECCIÓN E1-E1´



SECCIÓN F1-F1´



LEYENDA

- Límite del sector SUD 1-A
- Alineación oficial
- Área de movimiento de la edificación
- Límite edificación carretera
- CALLE 5 — Numeración de viales
- +803.50 — Rasante estimada
- Plazas de aparcamiento

Total de aparcamientos en vía pública 361

Proyecto:	**MODIFICACIÓN Nº10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
Nº de plano:	**PO.03**
Plano:	**O.D. SUD-1A: ALINEACIONES,RASANTES Y SECCIONES**
Escala:	**1:1.000 Y 1:200 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto
Referencia:	REF U080
Fecha de impresión:	20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial queda sometida a las disposiciones de la Ley de Propiedad Intelectual vigente.

LEYENDA

Red de distribución de agua PVC Ø110mm PT 10 atm)

Válvula de compuerta

D Desague

V Ventosa

H Hidrante

NOTA: Las acometidas a las parcelas no figuran en el plano. El replanteo definitivo de las mismas se realizará por la dirección de obra

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PO.04**
Plano:	**O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS_abastecimiento agua**
Escala:	**1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080

Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o comunicación pública o autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA

Red principal de riego polietileno Ø110mm PT 10 atm)

Red secundaria de riego polietileno Ø50mm PT 10 atm)

Electroválvula

NOTA: Las acometidas a las parcelas no figuran en el plano. El replanteo definitivo de las mismas se realizará por la dirección de obra

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PO.05**
Plano:	**O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS_abastecimiento riego**
Escala:	**1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080

Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o extracción, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA

Red saneamiento residuales
PVC corrugado teja Ø315mm-8KN/m2)

Pozo de registro

Pozo de limpia

NOTA: Las acometidas a las parcelas no figuran en el plano. El replanteo definitivo de las mismas se realizará por la dirección de obra

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PO.06**
Plano:	**O.D. SUD-1A: NFRAESTRUCTURAS_saneamiento residuales**
Escala:	**1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o autorización, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA

Red saneamiento pluviales
PVC corrugado teja Ø500mm)

Pozo de registro

Pozo de limpia

Sumidero

NOTA: Las acometidas a las parcelas no figuran en el plano. El replanteo definitivo de las mismas se realizará por la dirección de obra

Proyecto: **MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación: SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor: PROSABIL 2005 S.L
Proyectista: ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL

N° de plano: **PO.07**
Plano: **O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS_saneamiento pluviales**
Escala: **1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase: APROBACIÓN INICIAL
Fecha: Abril de 2023

Firma: **álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o autorización, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA

- - - - - Red energía eléctrica BT+AT (n tubos PEØ160mm BT+ n tubos PEØ160mm AT)

Arqueta M2/T2

Centro de transformación

NOTA: Las acometidas a las parcelas no figuran en el plano. El replanteo definitivo de las mismas se realizará por la dirección de obra

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PO.08**
Plano:	**O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS_red eléctrica**
Escala:	**1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080

Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o autorización, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA

- Red alumbrado público (n tubos de PE corrugado Ø75mm con conductor desnudo de 35 mm²)
- Arqueta (40x40 con pica en puntos de luz)
- Toma de tierra
- Punto de luz
- Centro de control

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PO.09**
Plano:	**O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS_alumbrado público**
Escala:	**1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o autorización, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA

Red de telecomunicaciones 3Tr DE 40 mm

Arqueta 60x60

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PO.10**
Plano:	**O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS_telecomunicaciones**
Escala:	**1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080

Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o extracción, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en tal caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

LEYENDA

- Red de telefonía(2xØ110mm)
- Arqueta tipo D
- Arqueta tipo H
- Pedestal

Proyecto: **MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación: SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor: PROSABIL 2005 S.L
Proyectista: ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL

N° de plano: **PO.11**
Plano: **O.D. SUD-1A: INFRAESTRUCTURAS_telefonía**
Escala: **1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase: APROBACIÓN INICIAL
Fecha: Abril de 2023

Firma: **álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080
Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, cesión o extensión, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.5.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El presente estudio Económico-Financiero tiene como objetivo establecer un valor estimativo de repercusión de costes por metro cuadrado construido, con el objeto de avalar la viabilidad del presente plan. Con el objetivo de establecer la repercusión de la totalidad de las acciones sobre el suelo inicial, y establecer la idoneidad técnica y viabilidad económica de la operación, se realiza una valoración de forma aproximada de las obras de urbanización necesarias para la ejecución de las determinaciones propuestas en la presente ordenación detallada. El posterior proyecto de urbanización definirá los estudios técnicos pormenorizados para la puesta en práctica de la presente ordenación, y dicha valoración se realizará en unidades de obras desglosadas y precisas. El presente estudio es únicamente una estimación basada en modelos generales, aproximados, para llegar a conseguir un montante económico orientativo.

3.5.2. RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El presupuesto se divide en capítulos de forma estimativa.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	491.337,18 €
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RIEGO	115.608,75 €
RED DE ALCANTARILLADO: residuales y pluviales	216.766,40 €
ENERGIA ELECTRICA	144.510,94 €
ALUMBRADO PUBLICO	115.608,75 €
TELECOMUNICACIONES (obra civil)	115.608,75 €
RED DE GAS (obra civil)	14.451,09 €
JARDINERIA Y MOBILIARIO	158.962,03 €
SEGURIDAD Y SALUD / GESTIÓN DE RESIDUOS / CONTROL DE CALIDAD	72.255,47 €
TOTAL P.E.M.	1.445.109,35 €
GASTOS GENERALES (13%)	187.864,22 €
GASTOS GENERALES (6%)	86.706,56 €
TOTAL P.E.C.	1.719.680,13 €
I.V.A. (21%)	361.132,83 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.080.812,95 €

Asciende el presente presupuesto total, a la cantidad de DOS MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS

3.5.3. GASTOS DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Redacción de Documentación Urbanística	23.121,75 €
Redacción de proyecto de Urbanización	46.243,50 €
Topografía y geotecnia	4.335,33 €
Redacción de proyecto de reparcelación	14.451,09 €
Dirección de Obra Urbanización Técnico superior	20.231,53 €
Dirección de obra Urbanización Técnico grado medio	20.231,53 €
Coordinación de Seguridad y Salud	4.335,33 €
Gestión Jurídica y Gerencia	21.676,64 €
GASTOS INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO TOTALES	154.626,70 €
I.V.A. (21%)	32.471,61 €
TOTAL INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	187.098,31 €

3.5.4. CARGAS-CONVENIOS

Para permitir el desarrollo urbanístico del Sector se han suscrito tres convenios con el Ayuntamiento de Aldeatejada:

Abastecimiento de agua del sector	3.292,04 €
Refuerzo y ampliación de S.G. saneamiento	14.064,01 €
Incremento nº viviendas por hectárea	121.500,00 €
TOTAL CARGAS Y CONVENIOS	138.856,05 €

3.5.5. RESUMEN DE GASTOS TOTALES

El coste total de la actuación urbanística, considerando los costes de urbanización, los honorarios derivados de los instrumentos de planeamiento, y las cargas-convenios, son:

GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.080.812,95 €
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	187.098,31 €
CARGAS Y CONVENIOS	138.856,05 €
COSTES TOTAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	2.406.767,32 €

3.5.6. RESUMEN REPERCUSIONES DE URBANIZACIÓN

El coste del suelo considerado, así como los valores anteriormente obtenidos, la situación del mercado y las características de la urbanización prevista, unida a la situación geográfica de la misma, permiten establecer la viabilidad económica de la actuación urbanística planteada.
Es preciso hacer constar que en la totalidad de operaciones y relaciones anteriores, se ha incluido el I.V.A. vigente.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

REPERCUSIÓN POR m² DE SUELO BRUTO	29,52 €
REPERCUSIÓN POR m² DE SUELO LUCRATIVO	47,22 €
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	11.797,88 €
REPERCUSIÓN POR m² DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PRIVADA	78,74 €

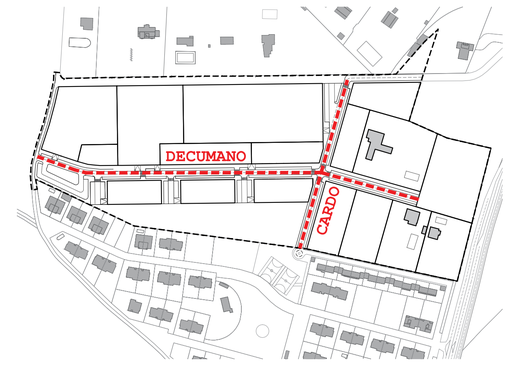
3.3. ESTUDIO DE MOVILIDAD

Se elabora el presente estudio movilidad para dar cumplimiento a lo dispuesto el artículo 36.bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el cual se transcribe a continuación:

> *Artículo 36 bis. Movilidad sostenible.*
> *El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto:*
> *a) Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:*
> *1.º En las inversiones en infraestructura urbana se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.*
> *2.º Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.*
> *3.º Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio.*
> *b) Los Ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte. En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:*
> *1.º Deben asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas, que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.*
> *2.º Deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.*

De forma concordante, el artículo 104.4.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, recoge igualmente este requisito.

A continuación se adjunta plano del estudio de movilidad del Sector SUD-1A, y sus conexiones con las redes de movilidad existentes en el entorno:



LEYENDA

- límite del sector SUD 1-A
- Carril Bici existente
- Trafico ciclista en el sector
- CL-512 Conexión Aldeatejada-Salamanca
- Trafico rodado en el sector
- Paseo Peatonal existente
- Recorrido peatonal en el sector
- Transporte Público existente
- Bolsas de aparcamiento

Proyecto:	**MODIFICACIÓN N°10 PGOU ALDEATEJADA Y O. D. SECTOR SUD-1A**
Situación:	SECTOR SUD-1 DEL PGOU DE ALDEATEJADA
Promotor:	PROSABIL 2005 S.L
Proyectista:	ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL
N° de plano:	**PM.01**
Plano:	**O.D. SUD-1A: ESTUDIO DE MOVILIDAD**
Escala:	**1:1.000 (Tamaño papel DIN A-1)**
Fase:	APROBACIÓN INICIAL
Fecha:	Abril de 2023
Firma:	**álvaro sánchez de miguel** arquitecto

N

Referencia: REF U080

Fecha de impresión: 20/04/2023

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Álvaro Sánchez de Miguel. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

1- El transporte público

Como refleja el plano, existe una parada de bus interurbano en la urbanización colindante denominada "Las Fuentes"; dicha parada pertenece a la red de transporte público que conecta el municipio de Aldeatejada con la ciudad de Salamanca. Debido a las dimensiones reducidas del sector objeto de estudio, la capacidad actual de dicho servicio permite la incorporación de la futura población del sector, optimizando así el servicio existente. El acceso y conexión con dicha parada se efectuara por la zona sur del sector, según refleja el plano adjunto.
Se adjunta el horario y paradas disponibles actualmente.

HORARIOS DE ALDEATEJADA-SALAMANCA
COMENZARÁ EL
22 de junio 2020
LUNES A VIERNES

ALDEATEJADA	SALAMANCA
07:30	08:00
08:30	09:00
09:30	10:00
10:30	
	13:00
13:30	14:00
14:30	15:00
15:30	
	17:00
17:30	
	19:00
19:30	20:00
20:30	

2- Capacidad y funcionalidad de la red viaria.

La red viaria principal que comunica el municipio de Aldeatejada con Salamanca es la CL-512, y tiene capacidad suficiente para asumir el aumento de usuarios producido por el desarrollo del sector. Dicha carretera se ha mejorado recientemente, creando carriles de acceso a las distintas urbanizaciones, mejorando por tanto el tráfico en la zona y haciéndolo más fluido. La conexión con dicha vía desde el sector se puede realizar a través de dos enlaces: en el sur del sector, a través de una rotonda existente que conecta con la urbanización de Las Fuentes, quedando así integrado en la trama urbana del municipio, o bien, en la zona noreste del sector, a través de una vía de servicio existente que conecta con la rotonda existente entre la CL-512 y la A-66, Autovía de la Plata.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3- Modos de transporte alternativos.

Redes de transporte público.

En el plano adjunto se detalla la ubicación de la parada de transporte público que permitirá dar servicio al nuevo sector cuando se haya desarrollado.

Tráfico peatonal de la zona con el entorno inmediato.

El sector se ha ordenado dando prioridad a los desplazamientos del tráfico peatonal, estableciendo una red de acerado de grandes dimensiones, y reduciendo el del tráfico rodado. Dada la existencia de un paseo peatonal paralelo al rio que conecta el municipio de Aldeatejada con Salamanca, se conecta la red peatonal del sector con este paseo, a través de la urbanización de Las Fuentes, favoreciendo así la integración del sector, situado entre ambos municipios.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Carril Bici

Esquema itinerarios ciclistas en Salamanca y alfoz
Fuente: Googlemaps y salamanca en bicicleta

No se proyecta un carril bici independiente en el sector, ya que no se le podría dar continuidad hasta el carril existente paralelo al rio, el cual conecta Aldeatejada con Salamanca.

No obstante, y teniendo en cuenta el tipo de viales proyectados, con amplias aceras integradas con la calzada, se promoverá la velocidad reducida de los vehículos, y el uso de dicha calzada por las bicis permitiría considerar estos viales como de coexistencia, que conectarían con el carril bici existente a través de la urbanización de Las Fuentes.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

CONCLUSIÓN

Del contenido de este estudio de movilidad, se concluye que el desarrollo del sector permite gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del mismo, no superando la capacidad de los sistemas de movilidad existente, y favoreciendo la conexión con las redes disponibles, dando así continuidad a la trama urbana existente.

3.4. TRAMITACIÓN

3.4.1. TRAMITACIÓN

Para la tramitación del expediente, se aplicará la legislación vigente del Reglamento Urbanístico de Castilla y León, en particular, el Capítulo V "*Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico*", que incluye las siguientes secciones:
1ª Elaboración del planeamiento urbanístico (artículos 149-153).
2ª Aprobación del planeamiento urbanístico (artículos 154-158).
3ª Aprobación del planeamiento general (artículos 159-162)

3.4.2. TRAMITE AMBIENTAL

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 157, serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.
No obstante, se ha realizado una consulta en la DG de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental con un borrador del documento, concluyendo en dicha consulta que el trámite ambiental que le corresponde es la "evaluación ambiental estratégica simplificada"; en consecuencia, ya se ha redactado el "documento ambiental estratégico", el cual se tramita de forma conjunta con el presente documento urbanístico.

En Salamanca, a 21 de abril de 2023

Fdo. Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto.

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Modificación n°10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO N°4. ANEXO

APROBACIÓN INICIAL

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Modificación n°10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO N°4. ANEXO

ANEXO 1: CONSULTA INDEMINACIÓN POR ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO

APROBACIÓN INICIAL

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

CONSULTA REALIZADA 1 DE ABRIL DE 2022

D. Javier Lanzagorta Casanc, como Administrador de la sociedad "Prosabil 2005 SL", propietaria de una superficie superior al 50% del sector SUD-1 del PGOU de Aldeatejada,

EXPONE

Que Aldeatejada dispone de un PGOU aprobado definitivamente y publicado con fecha 4 de octubre de 2007, y Plan Parcial del sector SUD-1 también aprobado definitivamente y publicado con fecha 19 de febrero de 2014. Dicho Plan Parcial fue posteriormente modificado con fecha 14 de mayo de 2019.

Que desde la aprobación del Plan Parcial, los propietarios de las viviendas situadas en la zona norte del sector (encima del "Diseminado Peñascal") han mostrado su negativa a participar en el desarrollo, motivo por el cual, "Prosabil 2005 SL" pretende modificar el PGOU para dividir el sector en dos sectores, de forma que dichas viviendas queden situadas en un sector independiente (ver anexo). Dichos propietarios permanecerán con la misma clasificación y aprovechamiento inicial.

El único motivo por el cual no se ha desarrollado el sector, ha sido la negativa de dichos propietarios a participar en el desarrollo.

Que "Prosabil 2005 SL" ha costeado todos los gastos derivados del Plan Parcial y su Modificación nº1.

SOLICITA

Si existe derecho a la indemnización por alteración del planeamiento, y en caso afirmativo, a quién le correspondería asumir dicha indemnización.

En Salamanca, a 1 de abril de 2022

Fdo. Javier Lanzagorta Casanc

A/A Sección de Urbanismo

Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

RESPUESTA RECIBIDA 5 DE MAYO DE 2022

Junta de Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO
Expte. 22-067.-

PROSABIL 2005, S.L.
(JAVIER LANZAGORTA CASANS)
C/ LA FUENTE, 1° IZD.
37002 SALAMANCA

ASUNTO: Remisión de informe sobre la existencia o inexistencia de derecho a indemnización por alteración de planeamiento, y en caso afirmativo, a quién corresponde asumir dicha indemnización. Promotor: PROSABIL 2005, S.L. (Expte. 22-067).

A la vista de la solicitud de informe recibida en este Servicio Territorial con fecha 1 de abril de 2022 en relación con el expediente referenciado en el *Asunto*, adjunto se acompaña informe emitido por la Sección de Urbanismo de este Servicio Territorial de Fomento.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

Raúl San Segundo Romo

C/ Príncipe de Vergara, 53-71 - 37003 Salamanca - Tfno. 923 29 60 20 -- https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda-urbanismo.html

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: KN1PWB7G3SNRQJDBW44GRL
Fecha Firma: 05/05/2022 14:06:36 Fecha copia: 05/05/2022 14:09:47
Firmado: RAUL SAN SEGUNDO ROMO
Accede a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/Ver?foun=KN1PWB7G3SNRQJDBW44GRL para visualizar el documento

Junta de Castilla y León
Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

Informe sobre la existencia o inexistencia de derecho a indemnización por alteración de planeamiento, y en caso afirmativo, a quién corresponde asumir dicha indemnización. Promotor: PROSABIL 2005, S.L. (Expte. 22-067).

ANTECEDENTES

Con fecha 1-04-2022 PROSABIL 2005, S.L. presenta escrito solicitando informe sobre la existencia o no de derecho a indemnización por alteración de planeamiento con base en los siguientes supuestos de hecho:

1. El día 31-07-2007 la Comisión Territorial de Urbanismo acordó la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aldeatejada (BOCYL 4-10-2007).
2. El 28-06-2013 tuvo lugar la aprobación definitiva del Plan Parcial Sector SUD-1 *El Peñascal* de Aldeatejada (BOCYL 19-02-2014); y con fecha 11-04-2019 el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada acordó la aprobación definitiva de la modificación nº 1 de dicho Plan Parcial (BOCYL 14-05-2019).

PROSABIL 2005, S.L. manifiesta que ha costeado todos los gastos derivados del Plan Parcial y su modificación nº 1. La empresa pretende instar la modificación del PGOU, para dividir el SUD-1 en dos sectores, de forma que los propietarios de ambos sectores resultantes permanecerán con la misma clasificación urbanística, manteniendo el aprovechamiento inicial.

INFORME JURÍDICO

El artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) establece que «el instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada».

El Plan Parcial del Sector SUD-1 se aprobó definitivamente el día 28-06-2013 (BOCYL 19-02-14). En su apartado 1.7 establecía unos plazos para cumplir los deberes urbanísticos. En concreto, se fijaba como plazo inicial 8 meses, contados desde la aprobación del Plan Parcial, para la elaboración y aprobación del Proyecto de actuación con reparcelación. Este plazo inicial finalizó el 19-10-2014 sin que conste que se haya aprobado el mencionado proyecto ni se hayan ejecutado ninguno de los deberes urbanísticos que se mencionaban en dicho apartado 1.7 del Plan.

Posteriormente, el 11-04-2019 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente la modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector SUD-1 (BOCYL 14-05-2019). El texto de norma establece expresamente en su apartado «Título I—Programación» del Estudio Económico que la programación se define con base en unos periodos de tiempo «modificados respecto de los anteriormente aprobados». Estos plazos aprobados que se modifican son los que tienen como fecha inicial de cómputo el día de la entrada en vigor de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUD-1, publicado en BOCYL de 19-02-2014. De esta manera, se concedió un nuevo plazo de ejecución de 7 años para el proyecto de actuación con reparcelación. Ese plazo, que comenzó a contarse el 19-02-2014, ha concluido el 19-02-2021.

A mayores de lo expuesto, el artículo 13.1.a) del RUCYL está regulando un supuesto de indemnización por alteración del planeamiento que se basa en el cumplimiento simultáneo de un doble requisito:

1. Temporal: «en caso de la aprobación de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico antes de que transcurran los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles».
2. Sustantivo: cuando la modificación o revisión del planeamiento que se inicie «produzcan una reducción del aprovechamiento que les corresponda, o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles». Esta condición material o sustantiva

C/ Príncipe de Vergara, 53-71 - 37003 Salamanca. Tel 923 29 60 20 - https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda-urbanismo.html

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: QT8415O7EAD1TQHV7PH4YB
Fecha Firma: 05/05/2022 10:50:14 05/05/2022 10:50:08 05/05/2022 13:01:07 Fecha copia: 06/05/2022 13:33:33
Firmado: ANA MOROCHO CURTO, SANTOS MARTÍN LÓPEZ, RAUL SAN SEGUNDO ROMO
Acceda a la página web: https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?locm=QT8415O7EAD1TQHV7PH4YB para visualizar el documento

C/ Vázquez Coronado 15, 4°A
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

supone que tiene que haberse producido una lesión patrimonial indemnizable, que puede consistir en:

- Alterar una actividad de urbanización tanto en el plano jurídico como desde el punto de vista de los hechos que haya generado actividades y gastos inútiles.
- Modificar en la revisión del PGOU condiciones de ejercicio de derechos con una reducción de aprovechamiento o la calificación urbanística.

En el caso objeto de la consulta, por lo que se refiere al requisito temporal, tal y como ya se ha explicado más arriba, el día 19-02-2021 finalizó el periodo de 7 años, concedido para comenzar a cumplir los deberes urbanísticos, durante el cual una revisión del planeamiento podría haber dado lugar a un derecho a indemnización.

PROSABIL 2005, S.L. afirma que hasta el momento ha costeado todos los gastos del Plan Parcial y su modificación nº 1, y que además, la modificación del PGOU de Aldeatejada prevé mantener la posición jurídica de los terrenos de los propietarios de los dos sectores resultantes en cuanto a derechos de aprovechamiento y calificación.

Partiendo de los presupuestos de hecho indicados por PROSABIL 2005, S.L., y vistos los artículos 13, 49 del RUCYL y el Plan Parcial del Sector SUD-1 de Aldeatejada y su modificación nº 1, una revisión del PGOU de Aldeatejada no debe dar derecho a indemnización.

LA TÉCNICO JURÍDICO
Ana E. Morocho Curto

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE URBANISMO
Santos Martín López

Vº Bº
EL JEFE DEL SERVICIO
TERRITORIAL DE FOMENTO

Raúl San Segundo Romo

C/ Príncipe de Vergara, 53-71 - 37002 Salamanca. Tel: 923 29 60 30 - https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda-urbanismo.html

COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: QTB415O7EAD1TQHV7PH4YB
Fecha Firma: 05/05/2022 10:53:14 05/05/2022 10:59:08 05/05/2022 13:01:07 Fecha copia: 05/05/2022 13:23:23
Firmado: ANA MOROCHO CURTO, SANTOS MARTÍN LÓPEZ, RAUL SAN SEGUNDO ROMO
Accede a la página web: https://www.sa.jcyl.es/verDocumentos/ver?locn=QTB415O7EAD1TQHV7PH4YB para visualizar el documento